

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 15/06/2021 sous le numéro de dépôt 43668

46 KLEBER SAS

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

(Exercice clos le 31 décembre 2020)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

A l'associé unique
46 KLEBER SAS
11 AVENUE DELCASSÉ
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 SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 1er janvier 2020 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. 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 « 1. Immobilisations incorporelles et 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.

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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 gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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 25 février 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver

Bilan actif

	31/12/2020 Brut	Amortissements Dépréciations	31/12/2020 Net	31/12/2019 Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similai				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	18 470		18 470	18 470
Constructions	3 532 762	2 016 277	1 516 485	1 191 789
Installations techniques, matériel et outillage industriels	37 720	33 319	4 401	8 173
Autres immobilisations corporelles	17 142	11 130	6 012	6 633
Immobilisations corporelles en cours	13 281		13 281	47 262
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
	3 619 375	2 060 726	1 558 649	1 272 326
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	80 383		80 383	199 654
Autres créances	773 205		773 205	777 886
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 877 420		1 877 420	2 329 029
Charges constatées d'avance (3)				
	2 731 008		2 731 008	3 306 569
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	6 350 383	2 060 726	4 289 657	4 578 894
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2020	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES		
Capital	936 330	936 330
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	111 024	111 024
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	15 287	15 287
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 351 205	1 385 300
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	60 613	56 824
TOTAL CAPITAUX PROPRES	2 474 459	2 504 765
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 722 412	1 859 073
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	59 880	114 202
Dettes fiscales et sociales	15 430	98 061
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	17 476	
Autres dettes		2 793
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	1 815 198	2 074 130
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	4 289 657	4 578 894
(1) Dont à plus d'un an (a)	582 257	573 792
(1) Dont à moins d'un an (a)	1 232 942	1 500 338
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	31/12/2020 France	31/12/2020 Exportations	31/12/2020 Total	31/12/2019 Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	2 402 755		2 402 755	2 446 619
Chiffre d'affaires net			2 402 755	2 446 619
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			3 110	1
Total produits d'exploitation (I)			2 405 864	2 446 620
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			228 854	88 290
Impôts, taxes et versements assimilés			168 224	154 681
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
– Sur immobilisations : dotations aux amortissements			151 906	130 520
– Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
– Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
– Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			4	2
Total charges d'exploitation (II)			548 988	373 493
RESULTAT D'EXPLOITATION (I–II)			1 856 877	2 073 127
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)				
RESULTAT FINANCIER (V–VI)				
RESULTAT COURANT avant impôts (I–II+III–IV+V–VI)			1 856 877	2 073 127

Compte de résultat (suite)

	31/12/2020 Total	31/12/2019 Total
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	3 789	3 789
Total charges exceptionnelles (VIII)	3 789	3 789
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-3 789	-3 789
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	501 883	684 038
Total des produits (I+III+V+VII)	2 405 864	2 446 620
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 054 660	1 061 320
BENEFICE OU PERTE	1 351 205	1 385 300
(a) Y compris :		
– Redevances de crédit-bail mobilier		
– Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

ANNEXE

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2020 dont le total est de 4 289 657 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat de 1 351 205 €.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

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.

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 2020, aucun impact n'est à mentionner sur les comptes.

ANNEXE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 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 2020 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 2020.

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.

1. Immobilisations incorporelles et corporelles

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.

ANNEXE

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.

1.2 Amortissements

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

1.3 Amortissements dérogatoires

Les provisions réglementées s'élevant à 60 613 € au 31 décembre 2020 correspondent aux amortissements dérogatoires comptabilisés sur le composant structure de l'immeuble.

ANNEXE

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

1.4 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 vénale et la valeur d'usage. Cette valeur actuelle est calculée sur la base d'une expertise indépendante.

2. Créances et dettes

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.

3. 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.

4. 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.

ANNEXE

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.

5. Rémunération des commissaires aux comptes

Au titre de l'exercice, les honoraires de commissariat aux comptes s'élèvent à 5 370 € au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

6. Identités des sociétés mères consolidant les comptes de la société

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.

Immobilisations

	Valeur brute Début d'exercice	Augmentations : Réévaluations	Augmentations : Acquisitions
CADRE A			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement (I)			
Autres postes d'immos incorporelles (II)			
Immobilisations corporelles			
Terrains	18 470		
Constructions sur sol propre	2 710 571		45 096
Constructions sur sol d'autrui			
Instal. générales, agenc. et aménag. construct	349 982		427 114
Installations tech., matériel et outillage indus	37 720		
Installations générales, agenc. et aménag. div			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	17 142		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	47 262		11 115
Avances et acomptes			
Total III	3 181 147		483 325
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalen			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
Total IV			
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	3 181 147		483 325

Immobilisations

	Diminutions Par virement	Diminutions Par cession	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations Valeur d'origine
CADRE B				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développ. (I)				
Autres postes d'immos incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains			18 470	18 470
Constructions sur sol propre			2 755 667	2 755 667
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. généc. agenc., aménag., constr.			777 096	777 096
Instal. tech., matériel et outillage industrie			37 720	37 720
Instal. générales, agencemts et aménag. di				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et info. mobilier			17 142	17 142
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	45 096		13 281	13 281
Avances et acomptes				
Total III	45 096		3 619 375	3 619 375
Immobilisations financières				
Particip. évaluées par mise en équival.				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immos financières				
Total IV				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	45 096		3 619 375	3 619 375

Amortissements

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions sorties reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développ. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 609 135	100 942		1 710 077
Constructions sur sol d'autrui				
Install. générales, agenc. et aménagement	259 630	46 571		306 201
Install. techniques, matériel et outillage in	29 547	3 772		33 319
Install. générales, agencements et aménag				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique , mobi	10 509	621		11 130
Emballages récupérables et divers				
Total III	1 908 821	151 906		2 060 726
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)	1 908 821	151 906		2 060 726

	Dot. diff. de durée	Dot. mode dégressif	Dot. am. fisc. exc.	Rep. diff. de durée	Rep. mode dégressif	Rep. am. fisc. exc.	Mouv. net am. fin ex.
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement/développ. (I)							
Autres immo. incorp. (II)							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Install. générales, agenc. et aménag.							
Install. techniques, matériel et outilla							
Install. générales, agenc. et aménag.							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique ,							
Emballages récupérables et divers							
Total III							
Frais S/titres participation (IV)							
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)							

	Mt. net début d'ex.	Augmentation	Dot ex. aux amort.	Mt. net fin d'ex.
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Prime de remboursement des obligations				

Provisions et dépréciations inscrites au bilan

	Montant au début d'ex.	Augmentations Dotations ex.	Diminutions : Reprises ex.	Montant fin exercice
Provisions réglementées				
Provisions pour reconstitution gisements miniers, pétro				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	56 824	3 789		60 613
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions fiscales pour Implantation à l'étranger av. 0				
Provisions fiscales pour Implantation à l'étranger ap. 0				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
Total I	56 824	3 789		60 613
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés				
Autres provisions pour risques et charges				
Total II				
Dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation				
Sur autres immobilisations financières				
Sur stocks et en- cours				
Sur comptes clients				
Autres dépréciations				
Total III				
TOTAL GENERAL (I + II + III)	56 824	3 789		60 613
Dotations et reprises d'exploitation				
Dotations et reprises financières				
Dotations et reprises exceptionnelles		3 789		

Etat des créances et des dettes

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant	A 1 an au plus	A plus d'1 an
	De l'actif immobilisé			
	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières			
	De l'actif circulant :			
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	80 383	80 383	
	Créances représentatives de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée	13 225	13 225	
	Autres impôts taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupes et associés (2)			
	Fournisseurs débiteurs et débiteurs divers	759 980	759 980	
	Charges constatées d'avance			
	Total	853 588	853 588	
	(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice			
	(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice			
	(2) Prêts et avances consenties aux associés			

Etat des créances et des dettes

Cadre B	ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit : (1)				
	– à 1 an maximum à l'origine				
	– à plus de 1 an à l'origine				
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	582 257			582 257
	Fournisseurs et comptes rattachés	59 880	59 880		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxe sur la valeur ajoutée	13 400	13 400		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés	2 030	2 030		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	17 476	17 476		
	Groupe et associés (2)	1 140 155	1 140 155		
	Autres dettes				
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
	Total	1 815 198	1 232 942		582 257
	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
	(2) Emprunts, dettes contractés auprès des associés				

Détail des produits à recevoir

	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
41810000 – Clients – factures à établir	6 059,90	127 101,64
	6 059,90	127 101,64
Autres créances		
Valeurs mobilière de placement		
Disponibilités		
Total général	6 059,90	127 101,64

Détail des charges à payer

	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab.de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
40810000 – Fnp Honoraires Audit	6 444,00	14 958,00
40812000 – Fnp Charges Locatives	4 010,27	505,21
40814000 – Autres Charges à Payer	4 351,00	960,00
40816000 – Fnp Assurances	21 103,47	21 103,47
40840000 – Frs immobil. – fact. non parvenues	17 476,36	
	53 385,10	37 526,68
Dettes fiscales et sociales		
44861000 – Etat Autres Charges à payer	2 030,00	2 128,00
	2 030,00	2 128,00
Autres dettes		
41980000 – Clients – RRR à accorder		738,63
		738,63
TOTAL GENERAL	55 415,10	40 393,31

Composition du capital social

Différentes catégories	Valeur au début d'exercice	nominale en fin d'exercice	Titres au début d'exercice	Titres créés d'exercice	Titres remboursés	Titres en fin d'exercice
	15,00	15,00	62 422	0	0	62 422

Variation Capitaux propres

	Solde au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2020
Capital	936 330			936 330
Primes d'émission				
Ecart de réévaluation				
Réserve légale	111 024			111 024
Réserves générales	15 287			15 287
Réserves réglementées				
Report à Nouveau				
Résultat de l'exercice	1 385 300	1 351 205	1 385 300	1 351 205
Dividendes				
Subvention d'investissement				
Provisions réglementées	56 824	3 789		60 613
Total Capitaux Propres	2 504 765	1 354 994	1 385 300	2 474 459

Par décision de l'associé unique en date du 23 mars 2020, la société a procédé à la distribution de dividendes d'un montant total de 1 385 300 € au cours de l'exercice.

46 KLEBER

Société par actions simplifiée au capital de 936 330 euros

Siège social : 11, avenue Delcassé – 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 15 MARS 2021

LA SOUSSIGNEE :

- **46 KLEBER HOLDING**, société par actions simplifiée au capital de 936 330 €, ayant son siège social à PARIS (75008) 11 avenue Delcassé, 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 494 000 €, ayant son siège social à PARIS (75008) 11 avenue Delcassé, 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 Directeur Général, Monsieur Grégoire Deramecourt, 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 2020 ;
- Le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- La lettre du Président contenant déclaration des conventions réglementées conclues au titre de l'exercice clos de 31 décembre 2020 ;
- 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 :

GD

PREMIERE DECISION

(approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 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 2020 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 2020 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 2020)

L'Associé Unique constate que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 font apparaître un **bénéfice net de 1 351 204,68 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 21,64 euros par part) 1 351 204,68 €

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 2021.

Compte tenu de cette affectation les capitaux propres de la Société seront de 1 123 253,85 euros et satisferont aux dispositions légales, réglementaires et statutaires.

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 (€)
31/12/2017	2 038 892,98
31/12/2018	1 322 658,10
31/12/2019	1 385 299,88

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.



L'ASSOCIE UNIQUE
46 KLEBER HOLDING SAS
Monsieur Grégoire Deramecourt

46 KLEBER SAS

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

(Exercice clos le 31 décembre 2020)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

A l'associé unique
46 KLEBER SAS
11 AVENUE DELCASSÉ
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 SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 1er janvier 2020 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. 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 « 1. Immobilisations incorporelles et 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.

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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 gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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 25 février 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver

Bilan actif

	31/12/2020 Brut	Amortissements Dépréciations	31/12/2020 Net	31/12/2019 Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similai				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	18 470		18 470	18 470
Constructions	3 532 762	2 016 277	1 516 485	1 191 789
Installations techniques, matériel et outillage industriels	37 720	33 319	4 401	8 173
Autres immobilisations corporelles	17 142	11 130	6 012	6 633
Immobilisations corporelles en cours	13 281		13 281	47 262
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
	3 619 375	2 060 726	1 558 649	1 272 326
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	80 383		80 383	199 654
Autres créances	773 205		773 205	777 886
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 877 420		1 877 420	2 329 029
Charges constatées d'avance (3)				
	2 731 008		2 731 008	3 306 569
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	6 350 383	2 060 726	4 289 657	4 578 894
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2020	31/12/2019
CAPITAUX PROPRES		
Capital	936 330	936 330
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	111 024	111 024
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	15 287	15 287
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 351 205	1 385 300
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	60 613	56 824
TOTAL CAPITAUX PROPRES	2 474 459	2 504 765
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 722 412	1 859 073
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	59 880	114 202
Dettes fiscales et sociales	15 430	98 061
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	17 476	
Autres dettes		2 793
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	1 815 198	2 074 130
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	4 289 657	4 578 894
(1) Dont à plus d'un an (a)	582 257	573 792
(1) Dont à moins d'un an (a)	1 232 942	1 500 338
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	31/12/2020 France	31/12/2020 Exportations	31/12/2020 Total	31/12/2019 Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	2 402 755		2 402 755	2 446 619
Chiffre d'affaires net			2 402 755	2 446 619
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			3 110	1
Total produits d'exploitation (I)			2 405 864	2 446 620
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			228 854	88 290
Impôts, taxes et versements assimilés			168 224	154 681
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
– Sur immobilisations : dotations aux amortissements			151 906	130 520
– Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
– Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
– Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			4	2
Total charges d'exploitation (II)			548 988	373 493
RESULTAT D'EXPLOITATION (I–II)			1 856 877	2 073 127
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)				
RESULTAT FINANCIER (V–VI)				
RESULTAT COURANT avant impôts (I–II+III–IV+V–VI)			1 856 877	2 073 127

Compte de résultat (suite)

	31/12/2020 Total	31/12/2019 Total
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	3 789	3 789
Total charges exceptionnelles (VIII)	3 789	3 789
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-3 789	-3 789
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	501 883	684 038
Total des produits (I+III+V+VII)	2 405 864	2 446 620
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 054 660	1 061 320
BENEFICE OU PERTE	1 351 205	1 385 300
(a) Y compris :		
– Redevances de crédit-bail mobilier		
– Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

ANNEXE

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2020 dont le total est de 4 289 657 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat de 1 351 205 €.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

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.

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 2020, aucun impact n'est à mentionner sur les comptes.

ANNEXE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 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 2020 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 2020.

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.

1. Immobilisations incorporelles et corporelles

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.

ANNEXE

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.

1.2 Amortissements

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

1.3 Amortissements dérogatoires

Les provisions réglementées s'élevant à 60 613 € au 31 décembre 2020 correspondent aux amortissements dérogatoires comptabilisés sur le composant structure de l'immeuble.

ANNEXE

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

1.4 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 vénale et la valeur d'usage. Cette valeur actuelle est calculée sur la base d'une expertise indépendante.

2. Créances et dettes

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.

3. 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.

4. 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.

ANNEXE

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.

5. Rémunération des commissaires aux comptes

Au titre de l'exercice, les honoraires de commissariat aux comptes s'élèvent à 5 370 € au titre de la mission de contrôle légal des comptes.

6. Identités des sociétés mères consolidant les comptes de la société

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.

Immobilisations

	Valeur brute Début d'exercice	Augmentations : Réévaluations	Augmentations : Acquisitions
CADRE A			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement (I)			
Autres postes d'immos incorporelles (II)			
Immobilisations corporelles			
Terrains	18 470		
Constructions sur sol propre	2 710 571		45 096
Constructions sur sol d'autrui			
Instal. générales, agenc. et aménag. construct	349 982		427 114
Installations tech., matériel et outillage indus	37 720		
Installations générales, agenc. et aménag. div			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier	17 142		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	47 262		11 115
Avances et acomptes			
Total III	3 181 147		483 325
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalen			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
Total IV			
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	3 181 147		483 325

Immobilisations

	Diminutions Par virement	Diminutions Par cession	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations Valeur d'origine
CADRE B				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développ. (I)				
Autres postes d'immos incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains			18 470	18 470
Constructions sur sol propre			2 755 667	2 755 667
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. généc. agenc., aménag., constr.			777 096	777 096
Instal. tech., matériel et outillage industrie			37 720	37 720
Instal. générales, agencemts et aménag. di				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et info. mobilier			17 142	17 142
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	45 096		13 281	13 281
Avances et acomptes				
Total III	45 096		3 619 375	3 619 375
Immobilisations financières				
Particip. évaluées par mise en équival.				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immos financières				
Total IV				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	45 096		3 619 375	3 619 375

Amortissements

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions sorties reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développ. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 609 135	100 942		1 710 077
Constructions sur sol d'autrui				
Install. générales, agenc. et aménagement	259 630	46 571		306 201
Install. techniques, matériel et outillage in	29 547	3 772		33 319
Install. générales, agencements et aménag				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobi	10 509	621		11 130
Emballages récupérables et divers				
Total III	1 908 821	151 906		2 060 726
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)	1 908 821	151 906		2 060 726

	Dot. diff. de durée	Dot. mode dégressif	Dot. am. fisc. exc.	Rep. diff. de durée	Rep. mode dégressif	Rep. am. fisc. exc.	Mouv. net am. fin ex.
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement/développ. (I)							
Autres immo. incorp. (II)							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Install. générales, agenc. et aménag.							
Install. techniques, matériel et outilla							
Install. générales, agenc. et aménag.							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique,							
Emballages récupérables et divers							
Total III							
Frais S/titres participation (IV)							
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)							

	Mt. net début d'ex.	Augmentation	Dot ex. aux amort.	Mt. net fin d'ex.
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Prime de remboursement des obligations				

Provisions et dépréciations inscrites au bilan

	Montant au début d'ex.	Augmentations Dotations ex.	Diminutions : Reprises ex.	Montant fin exercice
Provisions réglementées				
Provisions pour reconstitution gisements miniers, pétro				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	56 824	3 789		60 613
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions fiscales pour Implantation à l'étranger av. 0				
Provisions fiscales pour Implantation à l'étranger ap. 0				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
Total I	56 824	3 789		60 613
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés				
Autres provisions pour risques et charges				
Total II				
Dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation				
Sur autres immobilisations financières				
Sur stocks et en- cours				
Sur comptes clients				
Autres dépréciations				
Total III				
TOTAL GENERAL (I + II + III)	56 824	3 789		60 613
Dotations et reprises d'exploitation				
Dotations et reprises financières				
Dotations et reprises exceptionnelles		3 789		

Etat des créances et des dettes

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant	A 1 an au plus	A plus d'1 an
	De l'actif immobilisé			
	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières			
	De l'actif circulant :			
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	80 383	80 383	
	Créances représentatives de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée	13 225	13 225	
	Autres impôts taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupes et associés (2)			
	Fournisseurs débiteurs et débiteurs divers	759 980	759 980	
	Charges constatées d'avance			
	Total	853 588	853 588	
	(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice			
	(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice			
	(2) Prêts et avances consenties aux associés			

Etat des créances et des dettes

Cadre B	ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit : (1)				
	– à 1 an maximum à l'origine				
	– à plus de 1 an à l'origine				
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	582 257			582 257
	Fournisseurs et comptes rattachés	59 880	59 880		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxe sur la valeur ajoutée	13 400	13 400		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés	2 030	2 030		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	17 476	17 476		
	Groupe et associés (2)	1 140 155	1 140 155		
	Autres dettes				
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
	Total	1 815 198	1 232 942		582 257
	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
	(2) Emprunts, dettes contractés auprès des associés				

Détail des produits à recevoir

	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
41810000 – Clients – factures à établir	6 059,90	127 101,64
	6 059,90	127 101,64
Autres créances		
Valeurs mobilière de placement		
Disponibilités		
Total général	6 059,90	127 101,64

Détail des charges à payer

	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab.de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
40810000 – Fnp Honoraires Audit	6 444,00	14 958,00
40812000 – Fnp Charges Locatives	4 010,27	505,21
40814000 – Autres Charges à Payer	4 351,00	960,00
40816000 – Fnp Assurances	21 103,47	21 103,47
40840000 – Frs immobil. – fact. non parvenues	17 476,36	
	53 385,10	37 526,68
Dettes fiscales et sociales		
44861000 – Etat Autres Charges à payer	2 030,00	2 128,00
	2 030,00	2 128,00
Autres dettes		
41980000 – Clients – RRR à accorder		738,63
		738,63
TOTAL GENERAL	55 415,10	40 393,31

Composition du capital social

Différentes catégories	Valeur au début d'exercice	nominale en fin d'exercice	Titres au début d'exercice	Titres créés d'exercice	Titres remboursés	Titres en fin d'exercice
	15,00	15,00	62 422	0	0	62 422

Variation Capitaux propres

	Solde au 01/01/2020	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2020
Capital	936 330			936 330
Primes d'émission				
Ecart de réévaluation				
Réserve légale	111 024			111 024
Réserves générales	15 287			15 287
Réserves réglementées				
Report à Nouveau				
Résultat de l'exercice	1 385 300	1 351 205	1 385 300	1 351 205
Dividendes				
Subvention d'investissement				
Provisions réglementées	56 824	3 789		60 613
Total Capitaux Propres	2 504 765	1 354 994	1 385 300	2 474 459

Par décision de l'associé unique en date du 23 mars 2020, la société a procédé à la distribution de dividendes d'un montant total de 1 385 300 € au cours de l'exercice.