Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Documents comptables (B-S) - Dépôt le 26/06/2024 - 82695 - 2012 B 06408 - 502 440 506 - 5 AVENUE KLEBER S.A.S.

Les comptes sont
inclus dans le rapport
des CAC's.

5 AVENUE KLEBER S.A.S.
Société par actions simplifiée au capital de 19.597.662 euros
Siège social : 5 avenue Kléber – 75016 Paris
502 440 506 RCS Paris

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE DU 6 FEVRIER 2024

.../...

DEUXIEME DECISION

L'associé unique, sur proposition du Président et après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 font apparaître un bénéfice de 7.870.569,11 €, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice de la façon suivante :

Report à nouveau antérieur	0	€
Résultat de l'exercice	7.870.569,11	€
Bénéfice distribuable	**7.870.569,11**	**€**
Distribution de dividendes	7.870.569,11	€
Report à nouveau après affectation	0	€

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

	Dividendes net (en €)	Dividendes éligibles à l'abattement de 40% (en €)	Dividendes non éligibles à l'abattement de 40% (en €)
31.12.2022	9.305.456,64	-	9.305.456,64
31.12.2021	8.164.262	-	8.164.262
31.12.2020	7.824.406	-	7.824.406

.../...

Pour extrait certifié conforme

Le Président

Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

5 AVENUE KLEBER SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Mazars
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

5 AVENUE KLEBER SAS

Société par actions simplifiée
RCS : Paris 502 440 506

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'associé unique de la société 5 AVENUE KLEBER SAS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 5 AVENUE KLEBER SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Le paragraphe « Immobilisations Corporelles et Incorporelles » des « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe précise que le patrimoine fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient comptabilisées sur la base de ces expertises et conformément aux règles de dépréciation précisées dans ce paragraphe.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 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.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 29 janvier 2024

DocuSigned by:
DB23D03C885E4FE...

Johan RODRIGUEZ

Associé

Actif			Au 31/12/2023 Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	Au 31/12/2022
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
		Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL				
	Immobilisations corporelles	Terrains	177 703 558		177 703 558	177 703 558
		Constructions	84 531 211	33 239 360	51 291 850	54 003 210
		Inst. techniques, mat. out. industriels				
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations en cours	36 860		36 860	
		Avances et acomptes				
		TOTAL	**262 271 629**	**33 239 360**	**229 032 269**	**231 706 768**
	Immobilisations financières(2)	Participations évaluées par équivalence				
		Autres participations				
		Créances rattachées à des participations				
		Titres immob. de l'activité de portefeuille				
		Autres titres immobilisés				
		Prêts				
		Autres immobilisations financières	119 952		119 952	119 952
		TOTAL	**119 952**		**119 952**	**119 952**
		Total de l'actif immobilisé	**262 391 581**	**33 239 360**	**229 152 221**	**231 826 720**
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
		TOTAL				
	Avances et acomptes versés sur commandes					
	Créances(3)	Clients et comptes rattachés	148 751		148 751	1 132 944
		Autres créances	2 760 176		2 760 176	3 167 754
		Capital souscrit et appelé, non versé				
		TOTAL	**2 908 928**		**2 908 928**	**4 300 698**
	Divers	Valeurs mobilières de placement				
		(dont actions propres :)				
		Instruments de trésorerie				
		Disponibilités	1 159 558		1 159 558	131 895
		TOTAL	**1 159 558**		**1 159 558**	**131 895**
Charges constatées d'avance						
		Total de l'actif circulant	**4 068 487**		**4 068 487**	**4 432 594**
Frais d'émission d'emprunts à étaler			870 362		870 362	1 066 341
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
		TOTAL DE L'ACTIF	**267 330 431**	**33 239 360**	**234 091 070**	**237 325 656**
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)					119 952	119 952

Clause de réserve de propriété — Immobilisations — Stocks — Créances clients

Edité à partir de Loop V5.4.0

	Passif	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Capitaux propres	Capital (dont versé : 19 597 662)	19 597 662	19 597 662
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	1 959 766	1 622 050
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau		1
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	7 870 569	9 643 171
	Situation nette avant répartition	**29 427 997**	**30 862 884**
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total	**29 427 997**	**30 862 884**
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total		
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	200 182 435	200 172 833
	Emprunts et dettes financières divers (3)	3 873 683	4 591 268
	Total	**204 056 119**	**204 764 102**
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	564 279	562 699
	Dettes fiscales et sociales	42 674	195 351
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes		
	Instruments de trésorerie		
	Total	**606 954**	**758 050**
	Produits constatés d'avance		940 618
	Total des dettes et des produits constatés d'avance	**204 663 073**	**206 462 771**
	Écarts de conversion passif		
	TOTAL DU PASSIF	**234 091 070**	**237 325 656**
	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	200 000 000	200 746 410
	à moins d'un an	4 663 073	5 716 360
	Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
	(3) dont emprunts participatifs		

Edité à partir de Loop V5.4.0

		France	Exportation	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois	Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	17 342 809		17 342 809	18 460 346
	Chiffre d'affaires net	**17 342 809**		**17 342 809**	**18 460 346**
	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				
	Total			**17 342 809**	**18 460 346**
Charges d'exploitation (2)	Marchandises | Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements | Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			1 320 077	1 055 792
	Impôts, taxes et versements assimilés			1 450 093	1 257 645
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations d'exploitation • sur immobilisations | amortissements			3 029 800	3 016 699
	Dotations d'exploitation • sur immobilisations | provisions				
	Dotations d'exploitation • sur actif circulant				
	Dotations d'exploitation • pour risques et charges				
	Autres charges				0
	Total			**5 799 970**	**5 330 137**
	Résultat d'exploitation A			**11 542 838**	**13 130 209**
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)			3 672 269	3 487 037
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			**3 672 269**	**3 487 037**
	Résultat financier D			**-3 672 269**	**-3 487 037**
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D) E			**7 870 569**	**9 643 171**

Edité à partir de Loop V5.4.0

		Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois	Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 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		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total		
Résultat exceptionnel	F		
Participation des salariés aux résultats	G		
Impôt sur les bénéfices	H		
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		**7 870 569**	**9 643 171**
(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		215 600	59 174

Edité à partir de Loop V5.4.0

SAS 5 AVENUE KLEBER

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2023

Sommaire

1 Faits caractéristiques de l'exercice 13

2 Principes, règles et méthodes comptables 14

2.1 Règles générales 14
2.2 Actif immobilisé 15
2.3 Passif 17
2.4 Reconnaissance des revenus 17
2.5 Changement de méthode comptable 17

3 Informations relatives aux postes du bilan 18

3.1 Actif immobilisé 18
3.1.1 État de l'actif immobilisé (brut) 18
3.1.2 Amortissements de l'actif immobilisé 19
3.2 Autres informations sur l'actif 20
3.2.1 État des échéances des créances à la clôture de l'exercice 20
3.2.2 Produit à recevoir 21
3.3 Passif 22
3.4 Capitaux propres 22
3.4.1 Capital social 22
3.4.2 Variation des capitaux propres 22
3.5 Autres informations sur le passif 23
3.5.1 État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice 23
3.5.2 Charges à payer 24
3.5.3 Frais d'émission d'emprunt 25
3.6 Compte de résultat 25
3.6.1 Ventilation du chiffre d'affaires 25
3.6.2 Charges et produits financiers concernant les entreprises liées 25
3.6.3 Charges et produits exceptionnels liés aux exercices antérieurs 25

4 Autres informations 26

4.1 Identité de la société mère consolidant les comptes de la société 26
4.2 Événements postérieurs à la clôture 26

5 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan 27

1 Faits caractéristiques de l’exercice

Faits essentiels de l’exercice ayant une incidence comptable

Aucun évènement significatif ayant une incidence comptable n’est à mentionner au titre de l’exercice 2023.

Autres éléments significatifs

L’intervention militaire de la Russie en Ukraine a engendré d’importantes répercussions sur l’économie mondiale. Cependant, cette crise n’entraîne pas d’impact significatif et de nature à remettre en cause la situation économique et financière des sociétés immobilières SCOR.

SCOR REAL ESTATE, n’a pas d’activité en Ukraine ou en Russie, que ce soit directement ou via ses filiales. En effet, s’agissant d’une activité de foncière, exercée exclusivement sur le territoire français, la société n’est pas impactée par cet événement.

2 Principes, règles et méthodes comptables

2.1 Règles générales

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et règlementaires applicables en France.

Ils respectent en particulier les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°2014–03 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

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

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs.

En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes aux règlements CRC n°2004–06 et n°2002–10.

Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui–ci.

Les principes comptables appliqués pour cet exercice sont essentiellement ceux décrits ci–dessous. Seules sont exprimées les informations significatives.

2.2 Actif immobilisé

Immobilisations Corporelles et Incorporelles

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

Coût d'entrée

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

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

Les immeubles sont décomposés en éléments identifiables et significatifs ayant leur propre durée d'utilisation et rythme de renouvellement. Comptabilisés séparément, ces éléments disposent d'un plan d'amortissement qui leur est propre.

Les frais d'entretien et de réparation qui garantissent une bonne conservation du patrimoine immobilier ainsi que les coûts de remise en état des locaux lors d'une nouvelle location sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Base amortissable

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

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

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

Durée d'amortissement

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire, sur la durée d'utilisation des différents composants. Les durées d'utilisation sont les suivantes :

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

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

Dépréciation

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

La valeur actuelle s'apprécie par référence à la plus élevée de la valeur vénale et de la valeur d'usage. La valeur vénale s'entend du montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, net des coûts de sortie. La valeur d'usage est la valeur des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa sortie.

Tous les ans chaque immeuble de placement voit sa valeur de marché ou "juste valeur" faire l'objet d'une revue approfondie par un expert indépendant ayant une expérience récente quant à la situation géographique et la catégorie d'immeuble de placement objet de l'évaluation, et agréé par les autorités de contrôle nationales (l'Autorité de Contrôle prudentiel, en France). Chaque année, la juste valeur est mise à jour par le même expert en fonction des changements du marché local et/ou de la situation des loyers et de l'état technique de l'immeuble.

A chaque date de reporting, les immeubles sont évalués afin de déterminer s'il existe un quelconque indice de perte de valeur. Un tel indice existe dans le cas où la valeur de marché d'un immeuble est inférieure à sa valeur comptable. Dans le cas où un tel indice de perte de valeur existe, le Groupe évalue la valeur recouvrable de l'immeuble en question. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est déterminée en utilisant une méthode interne d'actualisation des flux de trésorerie fondée sur des estimations actuelles du marché et prenant en considération la situation des loyers, l'intégralité des travaux de construction et de rénovation ainsi que des développements récents du marché immobilier local. Si la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable, la dépréciation liée à la perte de valeur est comptabilisée en résultat.

Les immeubles à usage propre font l'objet d'un test de dépréciation à chaque fois qu'il existe un indice selon lequel ils pourraient être dépréciés.

Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

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

Créances

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

2.3 Passif

Provisions

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

Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation. Les soldes créditeurs de certains locataires au titre de leur règlement avant échéance sont constatés en « autres dettes ».

Dette financière

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

2.4 Reconnaissance des revenus

Les loyers sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les franchises ou progressivités de loyers ayant un caractère significatif font l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation reçues des anciens locataires sont comptabilisées en produits d'exploitation. Les refacturations contractuelles de taxes et d'assurances figurent dans le chiffre d'affaires.

2.5 Changement de méthode comptable

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

3 Informations relatives aux postes du bilan

3.1 Actif immobilisé

3.1.1 État de l'actif immobilisé (brut)

	Immobilisations	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorp.	Frais d'établissement et de développement – **TOTAL I**	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – **TOTAL II**	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	177 703 558	-	-	177 703 558
	Construction sur sol propre	71 845 695	4 800	-	71 850 495
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencts et am. des constructions	12 563 053	117 662	-	12 680 716
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	36 860	-	36 860
	Avances et acomptes	-	-	-	-
	TOTAL III	262 112 307	159 323	-	262 271 630
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	119 952	-	-	119 952
	TOTAL IV	119 952	-	-	119 952
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	262 232 259	159 323	-	262 391 582

3.1.2 Amortissements de l'actif immobilisé

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS					
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		**Montant des amortissements au début de l'exercice**	**Augmentations : dotations de l'exercice**	**Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises**	**Montant des amortissements à la fin de l'exercice**
Frais d'établissement et de développement - **TOTAL I**		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - **TOTAL II**		-	-	-	-
Terrains		-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	21 383 860	1 989 793	-	23 373 653
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agcts et amgts constructions	9 021 679	844 029	-	9 865 708
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III		30 405 539	2 833 822	-	33 239 360
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		30 405 539	2 833 822	-	33 239 360

3.2 Autres informations sur l'actif

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

ETAT DES CREANCES			Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		-	-	-
	Prêts		-	-	-
	Autres immobilisations financières		119 952	119 952	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		-	-	-
	Autres créances clients		148 752	148 752	-
	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	94 046	94 046	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	3 710	3 710	-
	Groupe et associés		-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		2 662 420	2 662 420	-
Charges constatées d'avance			-	-	-
TOTAL			3 028 880	3 028 880	-

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

3.2.2 Produit à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	-
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
État	3 710
Stocks de franchises de loyers	2 662 420
TOTAL	2 666 130

3.3 Passif

3.4 Capitaux propres

3.4.1 Capital social

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

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

3.4.2 Variation des capitaux propres

Libellés	Début exercice	Augmentations	Diminutions	Fin Exercice
Capital	19 597 662	-	-	19 597 662
Réserves, primes et écarts	1 622 050	337 716	-	1 959 766
Report à nouveau	1	-	1	-
Résultat	9 643 172	-	1 772 603	7 870 569
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	30 862 885	337 716	1 772 604	29 427 997

Au cours de l'exercice, la société a procédé à la distribution de dividendes d'un montant de 9 305 456 Euros.

3.5 Autres informations sur le passif

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

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

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	200 182 435	182 435	200 000 000	-
Emprunts et dettes financières divers		3 873 684	3 873 684	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés		564 280	564 280	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	42 675	42 675	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		-	-	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		-	-	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
TOTAL		204 663 074	4 663 074	200 000 000	-

Emprunts souscrits en cours d'exercice	15 005 457
Emprunts remboursés en cours d'exercice	15 000 000
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture	-

3.5.2 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	182 435
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	49 940
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	249 365
RRR à accorder, avoirs à établir	-
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	-
Divers	-
TOTAL	481 740

3.5.3 Frais d'émission d'emprunt

Rubriques	*Situations et mouvements*			
	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions (dotation de l'exercice)	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1 066 341	-	195 979	*870 362*
TOTAL	*1 066 341*	*-*	*195 979*	*870 362*

3.6 Compte de résultat

3.6.1 Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue : - Biens	-	-	-
- Services	17 342 809	-	17 342 809
Chiffre d'affaires net	17 342 809	-	17 342 809

3.6.2 Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 215 600 euros

3.6.3 Charges et produits exceptionnels liés aux exercices antérieurs

Néant.

4 Autres informations

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

SCOR SE

Au capital de : 1 412 831 041.68 euros

5 avenue Kléber, 75016 Paris

4.2 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

5 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

Nature d'engagements	Donnés	Reçus
Avals		
Cautionnements		
Garanties		
Créances cédées non échues		
Garanties d'actif et de passif		
Clauses de retour à meilleure fortune		
Engagements consentis à l'égard d'entités liées		
Engagements en matière de pensions ou d'indemnités assimilées		
Engagements assortis de sûretés réelles	220 000 000	
Engagements pris fermes sur titres de capital et non-inscrits au bilan		
Engagements résultant de contrats qualifiés de « portage »		
Engagements consentis de manière conditionnelle		
Engagements locatifs sur durée ferme		155 483 991