



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 2024

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 2024

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 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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

Forvis Mazars SA

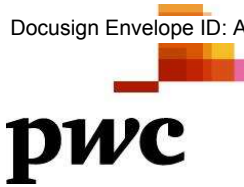
Paris La Défense, le 29 janvier 2025

DocuSigned by:

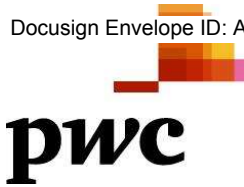
DB23D03C885E4FE...

Johan RODRIGUEZ

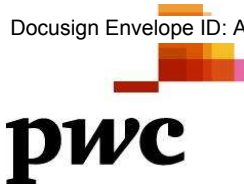
Associé



Actif			Au 31/12/2024			Au 31/12/2023
			Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
		Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
	TOTAL					
	Immobilisations corporelles	Terrains	177 703 558		177 703 558	177 703 558
		Constructions	84 598 069	36 124 422	48 473 647	51 291 850
		Inst. techniques, mat. out. industriels				
		Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours		2 580 719		2 580 719	36 860	
Avances et acomptes						
TOTAL		264 882 347	36 124 422	228 757 925	229 032 269	
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			265 002 299	36 124 422	228 877 877	229 152 221
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	7 099 307		7 099 307	148 751
		Autres créances	2 476 980		2 476 980	2 760 176
		Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL		9 576 288		9 576 288	2 908 928	
Divers	Valeurs mobilières de placement					
	(dont actions propres :)					
	Instruments de trésorerie					
Disponibilités		2 446 701		2 446 701	1 159 558	
TOTAL		2 446 701		2 446 701	1 159 558	
Charges constatées d'avance						
Total de l'actif circulant			12 022 989		12 022 989	4 068 487
Frais d'émission d'emprunts à étaler			673 846		673 846	870 362
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF			277 699 135	36 124 422	241 574 712	234 091 070
Renvois : (1) Dont droit au bail						
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières					119 952	119 952
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)						
Clause de réserve de propriété			Immobilisations	Stocks	Créances clients	



Passif		Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
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	1 959 766
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau		
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	10 296 222	7 870 569
	Situation nette avant répartition	31 853 650	29 427 997
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		31 853 650	29 427 997
Provisions	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	200 182 435	200 182 435
	Emprunts et dettes financières divers (3)	8 165 315	3 873 683
Total		208 347 751	204 056 119
Produits constatés d'avance	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	254 415	564 279
	Dettes fiscales et sociales	1 118 895	42 674
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes		
	Instruments de trésorerie		
	Total	1 373 311	606 954
Total des dettes et des produits constatés d'avance		209 721 062	204 663 073
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		241 574 712	234 091 070
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	200 000 000	200 000 000
	à moins d'un an	9 721 062	4 663 073
(3) dont emprunts participatifs			

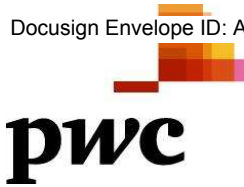


PwC Entreprises

5 AVENUE KLEBER S.A.S

Compte de résultat

		France	Exportation	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	18 820 564		18 820 564	17 342 809
	Chiffre d'affaires net	18 820 564		18 820 564	17 342 809
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			1 636	
	Autres produits				
		Total		18 822 200	17 342 809
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			746 562	1 320 077
	Impôts, taxes et versements assimilés			964 463	1 450 093
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations d'exploitation				
	• sur immobilisations			3 081 577	3 029 800
	• sur actif circulant				
	• pour risques et charges				
	amortissements				
	provisions				
	Autres charges				
		Total		4 792 603	5 799 970
		Résultat d'exploitation	A	14 029 597	11 542 838
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)			3 733 375	3 672 269
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			3 733 375	3 672 269
		Résultat financier	D	-3 733 375	-3 672 269
		RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)	E	10 296 222	7 870 569



		Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 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)		10 296 222	7 870 569
(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	276 706	215 600

SAS 5 AVENUE KLEBER
Annexe aux
comptes annuels
Date de clôture :
31/12/2024



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	Option du régime SIIC	26
4.3	Événements postérieurs à la clôture	26



Annexe aux comptes annuels

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

Mouvement locataires

La signature d'un nouveau bail par SCOR SE pour une durée d'un an à partir du 1^{er} janvier 2024. Cette espace nouvellement occupé par SCOR SE était au préalable occupé par l'ancien locataire Goldman Sachs dont le bail est arrivé à échéance en février 2023.



2 Principes, règles et méthodes comptables

2.1 Règles générales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2.2 Actif immobilisé

Immobilisations Corporelles et Incorporelles

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

Coût d'entrée

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

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

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

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

Base amortissable

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

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

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

Durée d'amortissement

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

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

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



Annexe aux comptes annuels

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	71 850 495	-	-	71 850 495
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencés et am. des constructions	12 680 716	66 859	-	12 747 574
	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	2 580 719	36 860	2 580 719
	Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL III		262 271 630	2 647 578	36 860	264 882 347
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)		262 391 582	2 647 578	36 860	265 002 299



Annexe aux comptes annuels

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	23 373 653	1 989 812	-	25 363 464
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agcts et amgts constructions	9 865 708	895 250	-	10 760 958
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		33 239 360	2 885 062	-	36 124 422
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		33 239 360	2 885 062	-	36 124 422



Annexe aux comptes annuels

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 IMMOBILISE	Créances rattachées à des participations	-	-	-
	Prêts	-	-	-
	Autres immobilisations financières	119 952	119 952	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	-	-	-
	Autres créances clients	7 099 308	7 099 308	-
	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	213 265	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-
		Divers	-	-
	Groupe et associés	-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	2 263 715	2 263 715	-
	Charges constatées d'avance	-	-	-
TOTAL		9 696 240	9 696 240	-
Prêts Accordés en cours d'exercice			-	
Remboursements obtenus en cours d'exercice			-	



Annexe aux comptes annuels

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	391 065
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
État	-
Stocks de franchises de loyers	2 263 715
TOTAL	2 654 780



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	1 959 766	-	-	1 959 766
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat	7 870 569	10 296 222	7 870 569	10 296 222
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	29 427 997	10 296 222	7 870 569	31 853 650

Au cours de l'exercice, la société a procédé à la distribution de dividendes d'un montant de 7 870 569 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		8 165 316	8 165 316	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés		254 416	254 416	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	1 118 040	1 118 040	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et	855	855	-	-
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		209 721 063	9 721 063	200 000 000	-



Annexe aux comptes annuels

Emprunts souscrits en cours d'exercice	9 970 569
Emprunts remboursés en cours d'exercice	5 700 000
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	71 003
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	179 693
RRR à accorder, avoirs à établir	-
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	-
Divers	-
TOTAL	433 131



Annexe aux comptes annuels

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	870 362	-	196 516	673 846
TOTAL	870 362	-	196 516	673 846

3.6 Compte de résultat

3.6.1 Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :	-	-	-
- Biens			
- Services	18 820 565	-	18 820 565
Chiffre d'affaires net	18 820 565	-	18 820 565

3.6.2 Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 276 707 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 Option du régime SIIC

La Société en tant que filiale d'OPCI a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Elle est par conséquent, exonérée d'IS sur ses revenus locatifs et plus-values immobilières.

Au 31/12/2024, la société a respecté la condition suivante : obligation de distribution minimale de 95 % des résultats réalisés dans le cadre de la location d'immeubles. Le montant distribué de 7 870 569 € représente 100% de son résultat réalisé au 31/12/2023.

4.3 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		101 837 918