Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

T16
Société civile immobilière
au capital de 252 euros
Siège Social : Tour Montparnasse
33, avenue du Maine, 75015 Paris
753 979 103 RCS Paris

_____

PROCES-VERBAL DES DECISIONS
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
EN DATE DU 17 JUIN 2025

Exercice clos le 31 décembre 2024

L'an deux mille vingt-cinq,
Et le dix-sept juin, à quatorze heures et trente minutes,

Les associés (ci-après dénommés les « **Associés** ») de la société **T16**, société civile immobilière au capital de 252 euros, dont le siège social est situé Tour Montparnasse, 33, avenue du Maine, 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 753 979 103 (ci-après dénommée la « **Société** ») se sont réunis en assemblée générale ordinaire (ci-après dénommée l'« **Assemblée** » ou l'« **Assemblée Générale** »), au siège social de la Société, sur convocation de la gérance.

Participent aux présentes :

- La société **France Auto Patrimoine II SPPICAV Professionnelle**, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé Tour Montparnasse, 33, avenue du Maine, 75015 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 842 651 689, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) de type Organisme professionnel de Placement Collectif Immobilier (OPCI professionnel),
  représentée par son Président et Société de Gestion, la société LFPI Reim,
  elle-même représentée par Monsieur Frédéric Lemos,

  propriétaire de .....2.519 parts sociales

- La société **France Auto Valorisation SPPICAV Professionnelle**, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé Tour Montparnasse, 33, avenue du Maine, 75015 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 842 651 879, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) de type Organisme professionnel de Placement Collectif Immobilier (OPCI professionnel),
  représentée par son Président et Société de Gestion, la société LFPI Reim,
  elle-même représentée par Monsieur Frédéric Lemos,

  propriétaire de .....1 part sociale

_____

Total égal au nombre de parts composant le capital social .....2.520 parts sociales

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

Assistent également aux présentes la société LFPI Reim, Cogérant non associé, représentée par Monsieur Frédéric Lemos, ainsi que la société Financière Varatedo, Cogérant non associé, représentée par Monsieur Gilles Etrillard.

La société Exco Paris Ace, Commissaire aux comptes de la Société, régulièrement convoquée, est absente et excusée.

L'Assemblée est présidée par la société France Auto Patrimoine II SPPICAV Professionnelle, associé présent et acceptant qui possède le plus grand nombre de parts sociales, représentée par son Président et Cogérant de la Société, la société LFPI Reim, elle-même représentée par son Président, Monsieur Frédéric Lemos (ci-après dénommé le « **Président de séance** »).

L'Assemblée Générale, réunissant le quorum requis par les statuts, est déclarée régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président de séance rappelle que l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Rapport général du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce ;
- Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Affectation du résultat ;
- Approbation des conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce ;
- Quitus à la gérance ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Le Président de séance dépose devant l'Assemblée et met à la disposition de ses membres :

- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- le rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- le rapport général du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce ;
- le texte des résolutions proposées ;
- les statuts de la Société.

Le Président de séance déclare que les documents devant être communiqués aux associés leur ont été adressés quinze (15) jours avant la date de l'Assemblée et ont été tenus à leur disposition au siège social dans les délais prévus par l'article 41 du décret du 3 juillet 1978.

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration et reconnaît la validité des convocations de la gérance.

Il est ensuite donné lecture du rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice écoulé ainsi que des rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice écoulé et sur les conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce.

Cette lecture terminée, le Président de séance met successivement aux voix les décisions suivantes :

Première décision
(*Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024*)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ainsi que du rapport général du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve les comptes de cet exercice, tels qu'ils ont été présentés, de même que toutes les opérations qu'ils traduisent et desquels il résulte, pour ledit exercice, un bénéfice net comptable de 1.208.183 euros.

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et 223 *quinquies* du Code Général des Impôts, il est précisé que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Deuxième décision
(*Affectation du résultat*)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, décide d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice net comptable de 1.208.183 euros, au compte « report à nouveau ».

A l'issue de cette affectation, le compte « report à nouveau » demeure négatif à hauteur de (20.665.488) euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 *bis* du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale prend acte du fait que la Société n'a procédé à aucune distribution de dividendes au titre des trois exercices précédents, étant précisé qu'elle a procédé au versement d'un intérêt statutaire d'un montant de 1.797.147 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, d'un montant de 480.495 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, et d'un montant de 5.794 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

Troisième décision
(*Approbation des conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce*)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce, approuve ledit rapport et, le cas échéant, les conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Quatrième décision
(*Quitus à la gérance*)

L'Assemblée Générale donne à la gérance quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Cinquième décision
(*Pouvoirs pour les formalités*)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

* * *

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président de séance déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé de manière électronique, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services DocuSign, par les Associés, dont le Président de séance, et les Gérants.



Associé et Président de séance
France Auto Patrimoine II
Représentée par la société LFPI Reim,
Elle-même représentée par Monsieur Frédéric Lemos



Associé
France Auto Valorisation
Représentée par la société LFPI Reim,
Elle-même représentée par Monsieur Frédéric Lemos



Cogérant
LFPI Reim
Représentée par Monsieur Frédéric Lemos



Cogérant
Financière Varatedo
Représentée par Monsieur Gilles Etrillard

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

SCI T16

Comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2024

Copie certifée conforme



PwC Entreprises

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024 (Bilan)

Sommaire

1 Comptes annuels 3

1.1 Attestation de présentation des comptes annuels 4
1.2 Bilan actif 5
1.3 Bilan passif 6
1.4 Compte de résultat 7
1.5 Annexes 9

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

Comptes annuels



PwC Entreprises

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Attestation de présentation des comptes

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entité SCI T16 relatifs à l'exercice 01/01/2024 au 31/12/2024 qui se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan : 30 755 525€
- Chiffre d'affaires : 3 969 163€
- Résultat net comptable : 1 208 183€

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de présentation de comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Notre norme professionnelle applicable aux missions de présentation des comptes ne prévoit pas de diligence sur :
• la vérification des rapports d'experts sur la valorisation des immeubles à la date de clôture,
• L'analyse de la politique des prix de transfert et sa documentation.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à Neuilly-sur-Seine

Yoanelle Renaut

Expert-comptable

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

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	16 998 562		16 998 562	16 998 562
		Constructions	27 361 437	15 479 045	11 882 391	13 065 250
		Inst. techniques, mat. out. industriels				
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL	**44 359 999**	**15 479 045**	**28 880 954**	**30 063 813**
	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	244 208		244 208	150 000
		Autres immobilisations financières	5 135		5 135	10 579
		TOTAL	**249 344**		**249 344**	**160 579**
Total de l'actif immobilisé			**44 609 344**	**15 479 045**	**29 130 298**	**30 224 392**
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	346 550	8 200	338 350	711 617
		Autres créances	825 453		825 453	1 031 752
		Capital souscrit et appelé, non versé				
		TOTAL	**1 172 003**	**8 200**	**1 163 803**	**1 743 369**
	Divers	Valeurs mobilières de placement				
		(dont actions propres :)				
		Instruments de trésorerie				
		Disponibilités	397 241		397 241	892 499
		TOTAL	**397 241**		**397 241**	**892 499**
Charges constatées d'avance						
Total de l'actif circulant			**1 569 245**	**8 200**	**1 561 045**	**2 635 869**
Frais d'émission d'emprunts à étaler			64 181		64 181	86 822
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF			**46 242 771**	**15 487 245**	**30 755 525**	**32 947 083**

Renvois :
(1) Dont droit au bail
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières — 249 344 — 160 579
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)

Clause de réserve de propriété : Immobilisations | Stocks | Créances clients

Edité à partir de Loop V5.29.0

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

	Passif	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Capitaux propres	Capital (dont versé : 252)	252	252
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	12 519 848	12 519 848
	Ecarts de réévaluation	28 541 399	28 541 399
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-21 873 671	-22 668 891
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	1 208 183	795 220
	Situation nette avant répartition	**20 396 010**	**19 187 827**
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total	**20 396 010**	**19 187 827**
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)	9 226 657	11 350 029
	Emprunts et dettes financières divers (3)		5 794
	Total	**9 226 657**	**11 355 823**
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)	570 591	1 057 692
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	106 188	16 954
	Dettes fiscales et sociales	160 631	259 494
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	295 446	1 069 290
	Instruments de trésorerie		
	Total	**562 265**	**1 345 739**
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes et des produits constatés d'avance	**10 359 514**	**13 759 255**
	Écarts de conversion passif		
	TOTAL DU PASSIF	**30 755 525**	**32 947 083**
	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	6 914 541	9 226 657
	à moins d'un an	2 874 381	3 474 905
	Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
	(3) dont emprunts participatifs		

Edité à partir de Loop V5.29.0

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

			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		3 969 163		3 969 163	3 670 351
	Chiffre d'affaires net		3 969 163		3 969 163	3 670 351
	Production stockée					
	Production immobilisée					
	Produits nets partiels sur opérations à long terme					
	Subventions d'exploitation					
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges					3 600
	Autres produits				1	2
		Total			3 969 164	3 673 953
Charges d'exploitation (2)	Marchandises	Achats				
		Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements	Achats				
		Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)				515 540	506 584
	Impôts, taxes et versements assimilés				431 002	471 882
	Salaires et traitements					
	Charges sociales					
	Dotations d'exploitation	• sur immobilisations	amortissements		1 205 499	1 243 162
			provisions			
		• sur actif circulant				
		• pour risques et charges				
	Autres charges				1	3 601
		Total			2 152 044	2 225 231
		Résultat d'exploitation	A		1 817 120	1 448 722
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)				5 135	10 579
	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			5 135	10 579
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions					
	Intérêts et charges assimilées (5)				614 073	664 081
	Différences négatives de change					
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
		Total			614 073	664 081
		Résultat financier	D		-608 937	-653 502
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)		E		1 208 183	795 220

Edité à partir de Loop V5.29.0

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

		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)	**1 208 183**	**795 220**
(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		5 135	10 579
(5) Dont intérêts concernant les entités liées			5 794

Edité à partir de Loop V5.29.0

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

SCI T16

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2024

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

Sommaire

1 Faits caractéristiques de l'exercice 11

2 Principes, règles et méthodes comptables 12

2.1 Immobilisations corporelles 13

2.2 Actifs d'exploitation 16

2.3 Passif 16

2.4 Compte de résultat 16

3 Informations complémentaires pour donner une image fidèle 18

4 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat 19

4.1 Actif immobilisé 19

4.1.1 État de l'actif immobilisé (brut) 19

4.1.2 Amortissements de l'actif immobilisé 21

4.2 Actif circulant 22

4.2.1 État des échéances des créances à la clôture de l'exercice 22

4.2.2 Produits à recevoir 23

4.3 Capitaux propres 24

4.3.1 Capital social 24

4.3.2 Variation des capitaux propres 24

4.4 Passifs et provisions 25

4.5 État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice 26

4.6 Compte de résultat 27

4.6.1 Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits 27

5 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan 28

5.1 Engagements financiers donnés et reçus 28

5.1.1 Engagements financiers donnés 28

6 Autres Informations 29

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

1 Faits caractéristiques de l’exercice

L’activité économique mondiale a subi un ralentissement généralisé sur 2024 avec une inflation qui atteint des niveaux élevés en comparaison aux dernières décennies. La hausse de l'inflation, le durcissement des conditions financières en France, et le contexte géopolitique sont autant de facteurs qui pèsent lourdement sur les perspectives économiques.

Ce contexte économique complexe a eu un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité de l'actif immobilier de la société.

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement ANC 2014-03.

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes 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°2914-03 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

Les conventions générales 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.

Seules sont exprimées les informations significatives.

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 sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

2.1 Immobilisations corporelles

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, figurent au bilan à leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis ou apportés et à leur coût de production pour les immeubles construits ou restructurés.

Le **coût d'acquisition** des ensembles immobiliers comprend leur prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables durant la phase d'acquisition. Les frais d'acquisition des immobilisations, dont la liste est limitativement fixée par le PCG (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes) sont incorporés au coût d'acquisition des immobilisations.

Le coût de production des immobilisations comprend notamment le coût lié à l'achat et l'aménagement du terrain, les coûts de gestion du projet, les coûts de démolition et indemnités d'éviction, les travaux et études techniques, ainsi que l'ensemble des coûts de construction.

Les travaux immobiliers sont comptabilisés en fonction de leur avancement. Le montant des engagements financiers résiduels, entendu comme le reste à financer jusqu'au parfait achèvement, constitue un engagement hors bilan.

Décomposition des immeubles en composants

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 composants ont été déterminés d'après un rapport d'expert établi suite à une visite technique de l'ensemble immobilier.

Les quatre composants retenus, conformément à la recommandation de la Fédération des Société Immobilières et Foncières ont été le gros œuvre, façade, les équipements techniques et les aménagements finition.

L'approche par composant consiste à définir au niveau du portefeuille immobilier de la société, des familles d'immeubles. Les immeubles sont alors répartis dans ces différentes familles. Pour chacune d'elle, un immeuble type est désigné, qui « représente le mieux sa famille », celui dont les valeurs attribuées aux différents critères d'analyse se situent dans la moyenne de son groupe. Un expert procède à une étude technique de chaque immeuble type et définit une grille de composants tenant compte de l'état de vétusté des immeubles, précisant l'amortissement à pratiquer en fonction des durées de vie retenues. Les pourcentages de la grille sont alors appliqués à l'ensemble des immeubles de la famille correspondante. Cette approche statistique est cependant exclue pour les immeubles qui ne peuvent être intégrés à aucune des familles existantes compte-tenu de leurs particularités. Ils donnent lieu à la réalisation d'une étude technique distincte.

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 de la relocation sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

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.

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

Durée d'amortissement

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différents composants.

Composants	Nombre d'années
Structure, Gros œuvre	20 à 44 ans
Façade	10 à 24 ans
VRD	10 à 24 ans
Installations générales et techniques	5 à 19 ans
Toiture	7 à 10 ans
Agencements	5 à 14 ans

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 sa 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.

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

2.2 Actifs d'exploitation

Créances

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Une dépréciation est pratiquée lorsque qu'il apparaît à la clôture de l'exercice que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible. La dépréciation des créances sur les locataires est calculée sous déduction du dépôt de garantie.

Valeurs Mobilières de Placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, lequel comprend les frais d'acquisition. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été déterminée selon la méthode "premier entré - premier sorti".

Ces valeurs mobilières de placement sont, le cas échéant, dépréciées (en règle générale ligne de titre par ligne de titre) pour ramener leur valeur nette comptable à la valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

2.3 Passif

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 leurs règlements avant échéance sont constatés en « Autres dettes ».

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 fixé de façon précise.

2.4 Compte de résultat

Reconnaissance des revenus

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

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.

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

Charges locatives

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées en charges d'exploitation pour les dépenses réelles et en produits d'exploitation pour les appels de charges provisionnels. Les effets potentiels de la reddition annuelle des charges locatives sont comptabilisés en charges à payer ou en produits à recevoir à la clôture de l'exercice.

Coûts d'emprunt

Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Les commissions et les frais bancaires de mise en place d'emprunts bancaires ou obligataires sont étalés sur la durée de ces emprunts par mesure de simplification, de façon linéaire. La quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place non encore constatée en résultat figure au bilan sous la rubrique « Charges à répartir sur plusieurs exercices »

En cas de remboursement anticipé des emprunts, la quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place afférant à ce remboursement et non encore amortie est constatée en charges de l'exercice.

Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt.

Il s'agit essentiellement de contrats d'échange de taux (Swap) dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe.

Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

Les intérêts courus non échus sur les emprunts faisant l'objet d'un contrat d'échange de taux sont comptabilisés au taux nominal du contrat d'emprunt. Le différentiel d'intérêts courus latent résultant du contrat d'échange de taux est comptabilisé à la date de clôture en charges ou en produits prorata temporis.

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

3 Informations complémentaires pour donner une image fidèle

Risques de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose la société au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, le patrimoine et la situation financière de la société.

Toutefois, cette exposition est pondérée dans la mesure où les actifs sont détenus dans une perspective de long terme et les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée lisse l'effet des fluctuations du marché locatif.

Risques de crédit

Compte tenu de la composition du portefeuille clients, la société est exposée à un risque de crédit clients.

Celui-ci est apprécié lors de la signature des baux, sur la base des historiques de paiement pour les clients déjà présents dans le patrimoine et d'enquêtes de solvabilité pour les nouveaux clients.

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

4 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

4.1 Actif immobilisé

4.1.1 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	16 998 563	-	-	16 998 563
	Construction sur sol propre	27 361 437	-	-	27 361 437
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencts et am. des constructions	-	-	-	-
	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	-	-	-	-
	Avances et acomptes	-	-	-	-
	TOTAL III	44 360 000	-	-	44 360 000
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	160 579	88 765	-	249 344
	TOTAL IV	160 579	88 765	-	249 344
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	44 520 579	88 765	-	44 609 344

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition sont rattachés au coût d'acquisition.

Une valorisation de l'ensemble immobilier, par un évaluateur indépendant, a été effectuée en décembre 2024. Il ressort de cette évaluation que la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est supérieure à la valeur nette comptable. Par conséquent, aucune dépréciation n'a été constatée.

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

4.1.2 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	14 296 187	1 182 859	-	15 479 046
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	-	-	-	-
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		14 296 187	1 182 859	-	15 479 046
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		14 296 187	1 182 859	-	15 479 046

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

4.2 Actif circulant

4.2.1 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		244 208	244 208	-
	Autres immobilisations financières		5 136	5 136	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		9 840	9 840	-
	Autres créances clients		336 710	336 710	-
	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	112 470	112 470	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupe et associés		-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		712 984	712 984	-
Charges constatées d'avance			-	-	-
TOTAL			1 421 348	1 421 348	-

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

4.2.2 Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	5 136
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	249 389
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
État	-
Divers	-
TOTAL	254 524

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

4.3 Capitaux propres

4.3.1 Capital social

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice, ou les mouvements de l'exercice sont décrits ci-après ;	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice	2 520	0,10
Mouvements :		
Position fin de l'exercice	2 520	0,10

4.3.2 Variation des capitaux propres

Libellés	N-1	Affectation de résultat N-1	Résultat N	N
Capital	252	-	-	252
Réserves, primes et écarts	41 061 247	-	-	41 061 247
Report à nouveau	-22 668 892	795 220	-	-21 873 672
Résultat	795 220	-795 220	1 208 183	1 208 183
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	19 187 828	-	1 208 183	20 396 011

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

4.4 Passifs et provisions

4.4.1.1 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	-
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	-22 786
RRR à accorder, avoirs à établir	-295 446
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	-1 043
Divers	-
TOTAL	-319 274

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

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

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 (i) à (iv)	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	9 226 658	2 312 116	6 914 542	-
Emprunts et dettes financières divers		-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés		106 188	106 188	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	159 588	159 588	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	1 043	1 043	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		-	-	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		295 446	295 446	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
TOTAL		9 788 923	2 874 381	6 914 542	-

Emprunts souscrits en cours d'exercice	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	2 123 372
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture	-

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

4.6 Compte de résultat

4.6.1 Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits

Honoraires des commissaires aux comptes

	CAC
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	*5 215 €*
Au titre d'autres prestations	
Honoraires totaux	*5 215 €*

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

5 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

5.1 Engagements financiers donnés et reçus

5.1.1 Engagements financiers donnés

Dettes garanties par des suretés réelles

La dette bancaire figurant sous la rubrique "Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit" pour 9 226 657,71 euros est garantie notamment par les éléments suivants :

- Privilège de prêteur de deniers de premier rang
- Délégation du contrat d'assurance
- Cession Dailly des créances portant sur les loyers

Docusign Envelope ID: CDC2B348-CE18-401F-BF5C-1BD03183D1DB

6 Autres Informations

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

FLE-SICAV-FIS

41 Avenue de la Liberté

L-1931 LUXEMBOURG

Exco Paris
Ace

(S) 76-78 rue de Reuilly - 75012 Paris
(H) 42 ave de la Grande Armée – 75017 Paris
Tél. +33(0)1 44 95 16 40

T 16

Rapport
du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

SAS Exco Paris Ace au Capital de 1 660 000 euros - RCS Paris 380 623 868 - NAF 6920 Z – n° C.E.E. FR 32380623868
Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes inscrite à Paris – Enregistrée auprès du PCAOB

Exco Paris
Ace

(S) 76-78 rue de Reuilly - 75012 Paris
(H) 42 ave de la Grande Armée – 75017 Paris
Tél. +33(0)1 44 95 16 40

Société T 16
Société Civile Immobilière
Siège social : 33 avenue du Maine 75015 PARIS
Capital social : 252 €.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'Assemblée générale de la société T 16,

1. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale; nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **T 16** 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.

2. 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

3. 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne l'actif de votre société qui est notamment composé d'immobilisations corporelles dont les modalités d'inventaire sont présentées en note « Immobilisations corporelles et incorporelles » de l'annexe. Dans le cadre de nos appréciations, nous avons vérifié le bien-fondé de la méthodologie retenue et sa correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

4. 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 de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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.

5. 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 les gérants.

6. 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.

Paris, le 28 mai 2025

Exco Paris Ace



François SHOUKRY
COMMISSAIRE AUX COMPTES
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

SCI T16

Comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2024



PwC Entreprises

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	16 998 562		16 998 562	16 998 562
		Constructions	27 361 437	15 479 045	11 882 391	13 065 250
		Inst. techniques, mat. out. industriels				
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL	**44 359 999**	**15 479 045**	**28 880 954**	**30 063 813**
	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	244 208		244 208	150 000
		Autres immobilisations financières	5 135		5 135	10 579
		TOTAL	**249 344**		**249 344**	**160 579**
Total de l'actif immobilisé			**44 609 344**	**15 479 045**	**29 130 298**	**30 224 392**
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	346 550	8 200	338 350	711 617
		Autres créances	825 453		825 453	1 031 752
		Capital souscrit et appelé, non versé				
		TOTAL	**1 172 003**	**8 200**	**1 163 803**	**1 743 369**
	Divers	Valeurs mobilières de placement				
		(dont actions propres :)				
		Instruments de trésorerie				
		Disponibilités	397 241		397 241	892 499
		TOTAL	**397 241**		**397 241**	**892 499**
	Charges constatées d'avance					
	Total de l'actif circulant		**1 569 245**	**8 200**	**1 561 045**	**2 635 869**
Frais d'émission d'emprunts à étaler			64 181		64 181	86 822
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF			**46 242 771**	**15 487 245**	**30 755 525**	**32 947 083**

Renvois :
(1) Dont droit au bail
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières — 249 344 — 160 579
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)

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

Edité à partir de Loop V5.29.0

	Passif	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Capitaux propres	Capital (dont versé : 252)	252	252
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	12 519 848	12 519 848
	Ecarts de réévaluation	28 541 399	28 541 399
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-21 873 671	-22 668 891
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	1 208 183	795 220
	Situation nette avant répartition	**20 396 010**	**19 187 827**
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total	**20 396 010**	**19 187 827**
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)	9 226 657	11 350 029
	Emprunts et dettes financières divers (3)		5 794
	Total	**9 226 657**	**11 355 823**
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)	570 591	1 057 692
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	106 188	16 954
	Dettes fiscales et sociales	160 631	259 494
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	295 446	1 069 290
	Instruments de trésorerie		
	Total	**562 265**	**1 345 739**
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes et des produits constatés d'avance	**10 359 514**	**13 759 255**
	Écarts de conversion passif		
	TOTAL DU PASSIF	**30 755 525**	**32 947 083**
	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	6 914 541	9 226 657
	à moins d'un an	2 874 381	3 474 905
	Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
	(3) dont emprunts participatifs		

Edité à partir de Loop V5.29.0

			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		3 969 163		3 969 163	3 670 351
	Chiffre d'affaires net		3 969 163		3 969 163	3 670 351
	Production stockée					
	Production immobilisée					
	Produits nets partiels sur opérations à long terme					
	Subventions d'exploitation					
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges					3 600
	Autres produits				1	2
		Total			3 969 164	3 673 953
Charges d'exploitation (2)	Marchandises	Achats				
		Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements	Achats				
		Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)				515 540	506 584
	Impôts, taxes et versements assimilés				431 002	471 882
	Salaires et traitements					
	Charges sociales					
	Dotations d'exploitation	• sur immobilisations	amortissements		1 205 499	1 243 162
			provisions			
		• sur actif circulant				
		• pour risques et charges				
	Autres charges				1	3 601
		Total			2 152 044	2 225 231
		Résultat d'exploitation	A		1 817 120	1 448 722
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)				5 135	10 579
	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			5 135	10 579
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions					
	Intérêts et charges assimilées (5)				614 073	664 081
	Différences négatives de change					
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
		Total			614 073	664 081
		Résultat financier	D		-608 937	-653 502
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)		E		1 208 183	795 220

Edité à partir de Loop V5.29.0

			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)			**1 208 183**	**795 220**
(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			5 135	10 579
(5) Dont intérêts concernant les entités liées				5 794

Edité à partir de Loop V5.29.0

SCI T16

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2024

Sommaire

1 Faits caractéristiques de l'exercice 11

2 Principes, règles et méthodes comptables 12

2.1 Immobilisations corporelles 13

2.2 Actifs d'exploitation 16

2.3 Passif 16

2.4 Compte de résultat 16

3 Informations complémentaires pour donner une image fidèle 18

4 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat 19

4.1 Actif immobilisé 19

4.1.1 État de l'actif immobilisé (brut) 19

4.1.2 Amortissements de l'actif immobilisé 21

4.2 Actif circulant 22

4.2.1 État des échéances des créances à la clôture de l'exercice 22

4.2.2 Produits à recevoir 23

4.3 Capitaux propres 24

4.3.1 Capital social 24

4.3.2 Variation des capitaux propres 24

4.4 Passifs et provisions 25

4.5 État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice 26

4.6 Compte de résultat 27

4.6.1 Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits 27

5 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan 28

5.1 Engagements financiers donnés et reçus 28

5.1.1 Engagements financiers donnés 28

6 Autres Informations 29

1 Faits caractéristiques de l’exercice

L’activité économique mondiale a subi un ralentissement généralisé sur 2024 avec une inflation qui atteint des niveaux élevés en comparaison aux dernières décennies. La hausse de l'inflation, le durcissement des conditions financières en France, et le contexte géopolitique sont autant de facteurs qui pèsent lourdement sur les perspectives économiques.

Ce contexte économique complexe a eu un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité de l'actif immobilier de la société.

2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement ANC 2014-03.

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes 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°2914-03 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

Les conventions générales 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.

Seules sont exprimées les informations significatives.

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 sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

2.1 Immobilisations corporelles

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, figurent au bilan à leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis ou apportés et à leur coût de production pour les immeubles construits ou restructurés.

Le **coût d'acquisition** des ensembles immobiliers comprend leur prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables durant la phase d'acquisition. Les frais d'acquisition des immobilisations, dont la liste est limitativement fixée par le PCG (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes) sont incorporés au coût d'acquisition des immobilisations.

Le coût de production des immobilisations comprend notamment le coût lié à l'achat et l'aménagement du terrain, les coûts de gestion du projet, les coûts de démolition et indemnités d'éviction, les travaux et études techniques, ainsi que l'ensemble des coûts de construction.

Les travaux immobiliers sont comptabilisés en fonction de leur avancement. Le montant des engagements financiers résiduels, entendu comme le reste à financer jusqu'au parfait achèvement, constitue un engagement hors bilan.

Décomposition des immeubles en composants

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 composants ont été déterminés d'après un rapport d'expert établi suite à une visite technique de l'ensemble immobilier.

Les quatre composants retenus, conformément à la recommandation de la Fédération des Société Immobilières et Foncières ont été le gros œuvre, façade, les équipements techniques et les aménagements finition.

L'approche par composant consiste à définir au niveau du portefeuille immobilier de la société, des familles d'immeubles. Les immeubles sont alors répartis dans ces différentes familles. Pour chacune d'elle, un immeuble type est désigné, qui « représente le mieux sa famille », celui dont les valeurs attribuées aux différents critères d'analyse se situent dans la moyenne de son groupe. Un expert procède à une étude technique de chaque immeuble type et définit une grille de composants tenant compte de l'état de vétusté des immeubles, précisant l'amortissement à pratiquer en fonction des durées de vie retenues. Les pourcentages de la grille sont alors appliqués à l'ensemble des immeubles de la famille correspondante. Cette approche statistique est cependant exclue pour les immeubles qui ne peuvent être intégrés à aucune des familles existantes compte-tenu de leurs particularités. Ils donnent lieu à la réalisation d'une étude technique distincte.

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 de la relocation 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 selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différents composants.

Composants	Nombre d'années
Structure, Gros œuvre	20 à 44 ans
Façade	10 à 24 ans
VRD	10 à 24 ans
Installations générales et techniques	5 à 19 ans
Toiture	7 à 10 ans
Agencements	5 à 14 ans

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 sa 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.

2.2 Actifs d'exploitation

Créances

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Une dépréciation est pratiquée lorsque qu'il apparaît à la clôture de l'exercice que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible. La dépréciation des créances sur les locataires est calculée sous déduction du dépôt de garantie.

Valeurs Mobilières de Placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, lequel comprend les frais d'acquisition. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été déterminée selon la méthode "premier entré - premier sorti".

Ces valeurs mobilières de placement sont, le cas échéant, dépréciées (en règle générale ligne de titre par ligne de titre) pour ramener leur valeur nette comptable à la valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

2.3 Passif

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 leurs règlements avant échéance sont constatés en « Autres dettes ».

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 fixé de façon précise.

2.4 Compte de résultat

Reconnaissance des revenus

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

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.

Charges locatives

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées en charges d'exploitation pour les dépenses réelles et en produits d'exploitation pour les appels de charges provisionnels. Les effets potentiels de la reddition annuelle des charges locatives sont comptabilisés en charges à payer ou en produits à recevoir à la clôture de l'exercice.

Coûts d'emprunt

Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Les commissions et les frais bancaires de mise en place d'emprunts bancaires ou obligataires sont étalés sur la durée de ces emprunts par mesure de simplification, de façon linéaire. La quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place non encore constatée en résultat figure au bilan sous la rubrique « Charges à répartir sur plusieurs exercices »

En cas de remboursement anticipé des emprunts, la quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place afférant à ce remboursement et non encore amortie est constatée en charges de l'exercice.

Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt.

Il s'agit essentiellement de contrats d'échange de taux (Swap) dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe.

Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

Les intérêts courus non échus sur les emprunts faisant l'objet d'un contrat d'échange de taux sont comptabilisés au taux nominal du contrat d'emprunt. Le différentiel d'intérêts courus latent résultant du contrat d'échange de taux est comptabilisé à la date de clôture en charges ou en produits prorata temporis.

3 Informations complémentaires pour donner une image fidèle

Risques de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose la société au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, le patrimoine et la situation financière de la société.

Toutefois, cette exposition est pondérée dans la mesure où les actifs sont détenus dans une perspective de long terme et les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée lisse l'effet des fluctuations du marché locatif.

Risques de crédit

Compte tenu de la composition du portefeuille clients, la société est exposée à un risque de crédit clients.

Celui-ci est apprécié lors de la signature des baux, sur la base des historiques de paiement pour les clients déjà présents dans le patrimoine et d'enquêtes de solvabilité pour les nouveaux clients.

4 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

4.1 Actif immobilisé

4.1.1 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	16 998 563	-	-	16 998 563
	Construction sur sol propre	27 361 437	-	-	27 361 437
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencts et am. des constructions	-	-	-	-
	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	-	-	-	-
	Avances et acomptes	-	-	-	-
	TOTAL III	44 360 000	-	-	44 360 000
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	160 579	88 765	-	249 344
	TOTAL IV	160 579	88 765	-	249 344
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	44 520 579	88 765	-	44 609 344

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition sont rattachés au coût d'acquisition.

Une valorisation de l'ensemble immobilier, par un évaluateur indépendant, a été effectuée en décembre 2024. Il ressort de cette évaluation que la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est supérieure à la valeur nette comptable. Par conséquent, aucune dépréciation n'a été constatée.

4.1.2 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	14 296 187	1 182 859	-	15 479 046
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	-	-	-	-
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		14 296 187	1 182 859	-	15 479 046
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		14 296 187	1 182 859	-	15 479 046

4.2 Actif circulant

4.2.1 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		244 208	244 208	-
	Autres immobilisations financières		5 136	5 136	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		9 840	9 840	-
	Autres créances clients		336 710	336 710	-
	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	112 470	112 470	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupe et associés		-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		712 984	712 984	-
Charges constatées d'avance			-	-	-
TOTAL			1 421 348	1 421 348	-

4.2.2 Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	5 136
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	249 389
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
État	-
Divers	-
TOTAL	254 524

4.3 Capitaux propres

4.3.1 Capital social

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice, ou les mouvements de l'exercice sont décrits ci-après ;	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice	2 520	0,10
Mouvements :		
Position fin de l'exercice	2 520	0,10

4.3.2 Variation des capitaux propres

Libellés	N-1	Affectation de résultat N-1	Résultat N	N
Capital	252	-	-	252
Réserves, primes et écarts	41 061 247	-	-	41 061 247
Report à nouveau	-22 668 892	795 220	-	-21 873 672
Résultat	795 220	-795 220	1 208 183	1 208 183
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	19 187 828	-	1 208 183	20 396 011

4.4 Passifs et provisions

4.4.1.1 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	-
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	-22 786
RRR à accorder, avoirs à établir	-295 446
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	-1 043
Divers	-
TOTAL	-319 274

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

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 (i) à (iv)	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	9 226 658	2 312 116	6 914 542	-
Emprunts et dettes financières divers		-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés		106 188	106 188	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	159 588	159 588	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	1 043	1 043	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		-	-	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		295 446	295 446	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
TOTAL		9 788 923	2 874 381	6 914 542	-

Emprunts souscrits en cours d'exercice	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	2 123 372
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture	-

4.6 Compte de résultat

4.6.1 Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits

Honoraires des commissaires aux comptes

	CAC
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	*5 215 €*
Au titre d'autres prestations	
Honoraires totaux	*5 215 €*

5 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

5.1 Engagements financiers donnés et reçus

5.1.1 Engagements financiers donnés

Dettes garanties par des suretés réelles

La dette bancaire figurant sous la rubrique "Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit" pour 9 226 657,71 euros est garantie notamment par les éléments suivants :

- Privilège de prêteur de deniers de premier rang
- Délégation du contrat d'assurance
- Cession Dailly des créances portant sur les loyers

6 Autres Informations

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

FLE-SICAV-FIS
41 Avenue de la Liberté
L-1931 LUXEMBOURG