



RCS : LILLE METROPOLE

Code greffe : 5910

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de LILLE METROPOLE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2015 B 03063

Numéro SIREN : 351 185 889

Nom ou dénomination : 82-92 REAUMUR

Ce dépôt a été enregistré le 27/07/2017 sous le numéro de dépôt 11577

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE MÉTROPOLÉ
445 boulevard Gambetta
CS 60455
59338 Tourcoing Cedex

82-92 REAUMUR - Marie Laure MOERMAN
32 avenue Émile Zola
59370 Mons en Baroeul

RECEPISSE DE DEPOT DES COMPTES ET BILANS ANNUELS

Dénomination : 82-92 REAUMUR

Numéro RCS : 351 185 889

Numéro Gestion : 2015B03063

Forme Juridique : Société par actions simplifiée

Adresse: 32 avenue Émile Zola
59370 Mons en Baroeul

Dépôt des Comptes Annuels

Exercice clôturé le : 31/12/2016

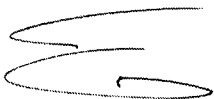
Durée de l'exercice : 12 mois

Comptes annuels déposé le : 24/07/2017

Sous le numéro : 11577

Délivré à Lille Métropole le 27 juillet 2017

Le Greffier,



82-92 REAUMUR

.....

SAS au capital de 16 885 254 €

351 185 889 RCS Lille Métropole

siège social :

32 avenue Emile Zola - 59370 Mons-en-Baroeul

Certifié conforme,
le Président, AMANDIE,
représenté par
Isabelle Clerc



EXERCICE 2016

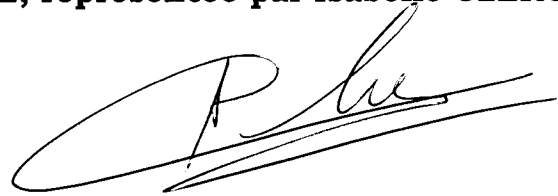
**COMPTE-RENDU
DES OPERATIONS DE L'EXERCICE 2016**

**RAPPORT DU PRESIDENT
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 18 05 17**

DIRECTION DE LA SOCIETE

Certifié conforme

Président
LA MONDIALE, représentée par Isabelle CLERC



COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire
KPMG SA

Suppléant
KPMG Audit FS1

ENVIRONNEMENT IMMOBILIER

Avec 2,4 M de m² placés en 2016, le marché des bureaux, en Île-de-France, affiche une progression de 7 % par rapport à l'an passé mais surtout dépasse sa moyenne décennale qui n'avait pas été franchie depuis 2012.

Malgré quelques disparités, plusieurs composantes du marché reflètent la bonne tenue de la demande placée :

- Un rebondissement des grandes surfaces supérieures à 5 000 m²
- Une stabilité des petites et moyennes transactions avec 1,5 M de m²
- 6,7% de taux de vacance contre 7,4% en un an et seulement 3,3% dans Paris
- Stabilité des loyers sauf dans le quartier central des affaires

L'offre future probable > 5 000 m² est importante : plus de 3,3 M de m² potentiels sont recensés, dont 2,6 M de m² à construire ou à restructurer au travers de 98 projets. Au regard des conditions de marché actuelles jugées plus favorables, investisseurs et promoteurs semblent plus enclins à l'idée de lancer des opérations « en blanc ».

La modernisation des structures devient donc un critère important pour les entreprises. La recherche du confort et du bien-être au travail devient un point essentiel sur le choix de leur implantation. La livraison en 2017 des offres de qualité se verra donc raréfiée suite à ces exigences.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

PATRIMOINE

Le patrimoine de la société est composé d'un immeuble de 11 290 m², situé 82-92 Rue Réaumur à Paris 2^{ème}.

La Mondiale a acquis les parts de cette société le 30 septembre 2015.

Les immobilisations s'élèvent à 40,5 M€ au 31 décembre 2016.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation physique ressort à 92,94% au 31/12/2016, seules quelques surfaces de commerce n'étant pas louées.

REVENUS LOCATIFS

Les revenus 2016 sont de 4,65 M€, en baisse de 7 % par rapport à 2015 suite aux ventes d'appartements fin 2015 et à une renégociation de bail survenue en 2016 avec PriceMinister. Les revenus devraient relativement être stable en 2017.

CONDITIONS DE REGLEMENT

Les factures fournisseurs sont payées dès leur validation par les équipes, soit en moyenne entre 30 et 45 jours (cf tableau page suivante).

EVENEMENTS POST CLOTURE

Néant.

RESULTATS

RESULTAT 2016

Le résultat de l'exercice présente un bénéfice de 2 278 397,35 €.

Il est proposé d'affecter le résultat au report à nouveau, compte tenu du manque de trésorerie suite au remboursement anticipé des prêts en 2016. Le report à nouveau s'élèvera après affectation à 6 605 740,71€.

Il est rappelé qu'il n'y a pas eu de distribution de dividendes au titre de 2015, 2014 et 2013.

Suite à la démission du cabinet CONSTANTIN, le cabinet KPMG a été nommé en tant que commissaire aux comptes. KPMG a commencé sa mission par la revue des comptes clôturés au 31 décembre 2016.

PERSPECTIVES

RESULTAT PREVISIONNEL 2017

Le résultat prévisionnel 2017 devrait diminuer aux alentours de 1,0 M€ ; les revenus locatifs seront stables mais une indemnité de remise en état ponctuelle avait été encaissée en 2016.


Certifié conforme,
Le Président

DELAI DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS

DETTE FOURNISSEURS	- 30 jours	> 30 et < 60 jours	+ 60 jours	Total TTC
Fournisseurs externes				
Fournisseurs (factures reçues) – 31/12/2016	1 029,11			1 029,11
– 31/12/2015	1 944,40			1 944,40
Fournisseurs (factures non parvenues) – 31/12/2016	8 300,04	116 640,00		124 940,04
– 31/12/2015			88 434,35	88 434,35
Fournisseurs internes au Groupe				
GIE LM Groupe (factures reçues) – 31/12/2016				0,00
– 31/12/2015				0,00
AGECIM – 31/12/2016				0,00
– 31/12/2015	85 834,78			85 834,78
Total TTC				
TOTAL TTC – 31/12/2016	9 329,15	116 640,00	0,00	125 969,15
TOTAL TTC – 31/12/2015	87 779,18	0,00	88 434,35	176 213,53

ACTIFS IMMOBILIERS

	LOCALISATION	VALEUR BRUTE	CORRECTION DE VALEUR	VALEUR NETTE	VALEUR DE REALISATION
21	Immobilisations				
212	Terrains Bâti et Immeubles de rapport				
REAUMUR	82-92 REAUMUR - PARIS	40 577 739,91	5 512 407,86	35 065 332,05	133 490 000,00
	TOTAL	40 577 739,91	5 512 407,86	35 065 332,05	133 490 000,00

B I L A N

ACTIF	SITUATION AU 31/12/2015			SITUATION AU 31/12/2015	PASSIF	SITUATION AU 31/12/2016	SITUATION AU 31/12/2015
	BRUT	AMORT. & PROVISIONS	NET				
Associés - capital souscrit non appelé	0,00	0,00	0,00	0,00	CAPITAUX PROPRES		
ACTIF IMMOBILISE							
Immobilisations Incorporelles					Capital	16 885 254,00	16 885 254,00
Autres Immo. Incorp.	0,00	0,00	0,00	0,00	Primes d'Emission, Apport, ...	63 061,21	63 061,21
Immobilisations Corporelles					Réserves		
Terrains	17 379 187,97	0,00	17 379 187,97	17 379 187,97	Réserve Légale	1 688 526,00	1 688 526,00
Constructions	23 077 061,44	5 512 256,65	17 564 804,79	18 148 045,61	Réserves Indisponibles	6 204 687,85	6 204 687,85
Autres Immo. Corporelles	645,50	151,21	494,29	574,98	Autres réserves	0,00	0,00
Immo. Corp.en Cours	120 845,00	0,00	120 845,00	0,00	Report à Nouveau	4 327 343,36	0,00
Immobilisations Financières					Résultat de l'Exercice	2 278 397,35	4 327 343,36
Participations	762,00	0,00	762,00	762,00			
Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00			
Dépôts & Cautionnements	510,87	0,00	510,87	510,87			
Total Actif Immobilisé	40 579 012,78	5 512 407,86	35 066 604,92	35 529 081,43	Total Capitaux Propres	31 447 269,77	29 168 872,42
ACTIF CIRCULANT					PROVISIONS		
Avances & Acomptes Versés	235,54	0,00	235,54	982,74	Provisions pour Risques & Charges	0,00	0,00
Créances					Provisions pour Impôts	1 626 793,08	1 679 658,25
Créances Clients	228 530,86	0,00	228 530,86	213 933,02	Total Provisions	1 626 793,08	1 679 658,25
Comptes Rattachés	322 787,15	0,00	322 787,15	248 655,33	DETTES		
Autres Créances	450 760,82	0,00	450 760,82	339 208,86	Emprunts & Dettes Els de Crédit	1 474 093,49	5 271 952,07
Valeurs Mobilières de Plac.	0,00	0,00	0,00	0,00	Emprunts & Dettes Financières Divers	1 456 868,26	1 294 969,72
Disponibilités	290 072,20	0,00	290 072,20	2 427 456,67	Avances & Acomptes Reçus	0,00	0,00
					Dettes Fournisseurs & Compt. Rattachés	125 969,15	90 378,75
					Dettes Fiscales & Sociales	140 385,77	1 151 428,87
					Dettes sur Immob. & Comptes Rattachés	0,00	0,00
					Autres Dettes	0,00	116 176,00
Total Actif Circulant	1 292 386,57	0,00	1 292 386,57	3 230 236,62	Total Dettes	3 197 316,67	7 924 905,41
REGULARISATION					REGULARISATION		
Charges Constatées d'Avance	0,00	0,00	0,00	14 118,03	Produits Constatés d'Avance	87 611,97	0,00
Charges à Répartir	0,00	0,00	0,00	0,00	Ecart de Conversion Passif	0,00	0,00
Ecart de Conversion Actif	0,00	0,00	0,00	0,00			
Total Régularisation	0,00	0,00	0,00	14 118,03	Total Régularisation	87 611,97	0,00
TOTAL ACTIF	41 871 399,35	5 512 407,86	36 358 991,49	38 773 436,06	TOTAL PASSIF	36 358 991,49	38 773 436,06

COMpte DE RESULTAT

CHARGES	SITUATION AU 31/12/2016	SITUATION AU 31/12/2015	PRODUITS	SITUATION AU 31/12/2016	SITUATION AU 31/12/2015
CHARGES D'EXPLOITATION			PRODUITS D'EXPLOITATION		
Autres Achats & Charges Externes	573 897,37	1 641 600,79	Revenus Locatifs		
Impôts, Taxes & Versements Assimilés	321 104,90	320 182,86	Revenus des Immeubles	4 650 892,37	4 999 515,09
Salaires & Traitements	0,00	0,00	Refacturation d'assurances	1 305,76	0,00
Charges Sociales	0,00	0,00	Refacturation d'impôts	229 168,66	200 010,05
Dotations aux Amortissements & Provisions			Refacturation de Charges	0,00	289 316,43
Dot. aux Amortissements sur Immobilisations	583 321,51	597 780,19	Produits des Activités Annexes		
Dot. aux Amort. sur Frs Acquis. & Honor. Com.	0,00	0,00	Commissions & Courtages	0,00	0,00
Dot. aux Provisions sur Actif Circulant	0,00	0,00	Locations Diverses	0,00	0,00
Dot. aux Provisions pour Risques & Charges	0,00	0,00	Reprises sur Amort. & Provisions	0,00	62 531,78
Autres Charges	7 424,55	1 634,32	Transferts de Charges		
			Transferts de Charges sur Frais d'Acquisition	0,00	0,00
			Transferts de Charges sur Honor. de Comm.	0,00	0,00
			Autres Transferts de Charges	0,00	1 240,08
			Autres Produits	375 357,34	31 953,61
Total Charges d'Exploitation	1 485 748,33	2 561 198,16	Total Produits d'Exploitation	5 256 724,13	6 584 587,04
CHARGES FINANCIERES			PRODUITS FINANCIERS		
Intérêts & Charges Assimilées	11 149,62	77 271,67	Autres Intérêts & Produits Assimilés	0,00	2 225 120,98
Différences Négatives de Change	0,00	62 364,99	Différences Positives de Change	0,00	43 241,27
Moins Value sur Cessions Titres	0,00	0,00	Reprises Provisions Dépréciation VMP	0,00	872 429,42
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	372 305,78	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
Dotations financières aux amortissements et provisions	0,00	0,00			
Total Charges Financières	11 149,62	511 942,44	Total Produits Financiers	0,00	3 140 791,67
CHARGES EXCEPTIONNELLES			PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges Exception sur Opérations de Gestion	0,00	7 001,47	Produits Exceptionnels sur Op. de Gestion	0,00	0,00
Charges Exception sur Opérations en Capital	0,00	580 605,80	Produits Exceptionnels sur Op. en Capital	0,00	1 833 546,29
Dotations aux Amortissements et Provisions	0,00	0,00	Reprise sur Provisions & Transferts de Charges	52 865,17	48 059,23
Total Charges Exceptionnelles	0,00	587 607,27	Total Produits Exceptionnels	52 865,17	1 881 605,52
Impôts sur les Bénéfices	1 534 294,00	2 618 873,00			
TOTAL CHARGES	3 031 191,95	6 279 620,87	TOTAL PRODUITS	5 309 589,30	10 606 964,23
Bénéfice	2 278 397,35	4 327 343,36	Perte	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	5 309 589,30	10 606 964,23	TOTAL GENERAL	5 309 589,30	10 606 964,23

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

SITUATION AU 31/12/2015	SITUATION AU 30/06/2016	PRODUITS & CHARGES	BUDGET 2016	SITUATION AU 31/12/2016	% DE REALISATION DU BUDGET	BUDGET 2017
		PRODUCTION DE L'EXERCICE				
4 999 515	2 454 405	Prestations de Services Revenus Locatifs	4 786 352	4 650 892	97,17%	4 254 000
0	0	Produits des Activités Annexes	0	0	NS	0
0	0	Commissions & Courtages	0	0	NS	0
		Locations Diverses				
4 999 515	2 454 405	Production de l'Exercice	4 786 352	4 650 892	97,17%	4 254 000
		VALEUR AJOUTEE PRODUITE				
-1 641 601	-394 143	Charges Externes Propriétaires	-521 061	-556 966	106,89%	-574 000
1 240	0	Achats & Charges Externes	0	0	NS	0
289 316	-208	Indemnités d'Assurance & Contentieux Immobiliers	0	0	NS	0
		Transferts de Charges				
-1 351 045	-394 351	Charges Externes Propriétaires Nettes	-521 061	-556 966	106,89%	-574 000
0	0	Charges Externes Locataires	0	0	NS	0
0	-10 832	Régularisation de Charges / Exercice Antérieur	0	-15 626	NS	-15 000
		Pertes Liées à la Vacance				
3 648 470	2 049 222	Valeur Ajoutée Produite	4 265 291	4 078 301	95,62%	3 665 000
		EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION				
		Impôts & Taxes				
-228 515	-112 746	Taxe Bureaux, Taxe Foncière, C.R.L.	-226 939	-226 484	99,80%	-230 000
-91 668	-42 211	Autres Impôts & Taxes	-52 559	-94 621	180,03%	-95 000
200 010	106 623	Refact. Taxe Bureaux, Taxe Foncière, C.R.L.	206 457	229 169	111,00%	230 000
-120 173	-48 334	Charges d'Impôts Nettes	-73 041	-91 936	125,87%	-95 000
0	0	Salaires & Charges Sociales	0	0	NS	0
3 528 297	2 000 888	Excédent Brut d'Exploitation	4 192 250	3 986 365	95,09%	3 570 000
		RESULTAT D'EXPLOITATION				
62 532	0	Reprises sur Amortissements & Provisions	0	0	NS	220 000
		Dotations aux Amortissements et aux Provisions				
-597 780	-290 067	Dotations aux Amortissements sur Immobilisations	-583 213	-583 322	100%	-583 000
0	0	Dotations aux Amort./ Frais Acquis. & Honor. Comm.	0	0	NS	0
0	0	Dotations aux Provisions sur Actif Circulant	0	0	NS	0
0	0	Dotations aux Provisions pour Risques & Charges	0	0	NS	-1 110 000
31 954	363 058	Autres Produits d'Exploitation	0	375 357	NS	239 000
-1 634	-3	Autres Charges d'Exploitation	0	-7 425	NS	0
3 023 369	2 073 876	Résultat d'Exploitation	3 609 037	3 770 976	104,49%	2 336 000
		RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS				
3 140 792	0	Produits Financiers	0	0	NS	0
-511 942	-6 934	Charges Financières	0	-11 150	NS	0
5 652 219	2 066 942	Résultat Courant avant Impôts	3 609 037	3 759 826	104,18%	2 336 000
		RESULTAT EXCEPTIONNEL				
1 833 546	0	Cessions d'Eléments d'Actif	0	0	NS	0
-580 606	0	Produits des Cessions d'Eléments d'Actif	0	0	NS	0
1 252 940	0	Valeurs Comptables des Eléments d'Actif Cédés	0	0	NS	0
		Résultat sur Cessions d'Eléments d'Actif	0	0	NS	0
48 059	26 433	Autres Produits Exceptionnels	0	52 865	NS	0
-7 001	0	Autres Charges Exceptionnelles	0	0	NS	0
1 293 998	26 433	Résultat Exceptionnel	0	52 865	NS	0
-2 618 873	-820 507	Impôt sur les Sociétés	0	-1 534 294	NS	-1 352 000
4 327 344	1 272 867	RESULTAT DE L'EXERCICE	3 609 037	2 278 397	63,13%	984 000

82-92 REAUMUR
S.A.S. au capital de 16 885 254 €
siège social : 32, avenue Emile Zola - (59370) Mons-en-Baroeul
351 185 889 RCS Lille Métropole

.....

Extrait des décisions proposées par l'actionnaire unique

le 18 mai 2017

.....

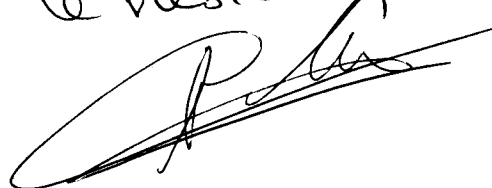
TROISIEME DECISION

L'actionnaire unique décide, sur proposition du Président, d'affecter le bénéfice de l'exercice de 2 278 397,35 € en compte de report à nouveau.

Il est rappelé qu'il n'a pas été distribué de dividendes au titre des trois derniers exercices.

.....

Pour extrait, certifié conforme,
La Mondiale, Président
représenté par Isabelle CLERC

Certifié conforme,
le Président,


82-92 REAUMUR
S.A.S. au capital de 16 885 254 €
siège social : 32, avenue Emile Zola - (59370) Mons-en-Baroeul
351 185 889 RCS Lille Métropole

.....

Extrait des décisions prises par l'actionnaire unique

le 18 mai 2017

.....

TROISIEME DECISION

L'actionnaire unique décide, sur proposition du Président, d'affecter le bénéfice de l'exercice de 2 278 397,35 € en compte de report à nouveau.

Il est rappelé qu'il n'a pas été distribué de dividendes au titre des trois derniers exercices.

.....

Pour extrait, certifié conforme,
La Mondiale, Président
représenté par Isabelle CLERC

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Isabelle CLERC', written over a horizontal line.



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60
Site internet : www.kpmg.fr

82-92 Réaumur S.A.S.

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

*Certifié conforme,
le Président,*

Exercice clos le 31 décembre 2016

82-92 Réaumur S.A.S.

32 Avenue Emile Zola - 59370 Mons en Baroeul

Ce rapport contient 10 pages

Référence : RT-172-21



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60
Site internet : www.kpmg.fr

82-92 Réaumur S.A.S.

Siège social : 32 Avenue Emile Zola - 59370 Mons en Baroeul
Capital social : € 16 885 254

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

A l'attention de l'Associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société par Actions Simplifiée 82-92 Réaumur, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1

Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues, notamment pour ce qui concerne la valorisation et la dépréciation des immeubles.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

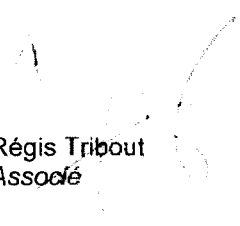
3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 2 mai 2017

KPMG S.A.


Régis Tribout
Associé

CHARGES	SITUATION AU 31/12/2016	SITUATION AU 31/12/2015	%	PRODUITS	SITUATION AU 31/12/2016	SITUATION AU 31/12/2015	%
CHARGES D'EXPLOITATION				PRODUITS D'EXPLOITATION			
Autres Achats & Charges Externes	573 897,37	1 641 600,79	34,96%	Revenus Locatifs	4 650 892,37	4 999 515,09	93,03%
Impôts, Taxes & Versements Assimilés	321 104,90	320 182,86	100,29%	Revenus des Immeubles	1 305,76	0,00	NS
Salaires & Traitements	0,00	0,00	NS	Refecturation d'Immob.	229 168,66	200 010,05	114,58%
Charges Sociales	0,00	0,00	NS	Refecturation de Charges	0,00	289 316,43	NS%
Dotations aux Amortissements & Provisions	583 321,51	597 780,19	97,58%	Produits des Activités Annexes	0,00	0,00	NS
Dotations Amortissements sur Immobilisations	0,00	0,00	NS	Commissions & Courtages	0,00	0,00	NS
Dotations Amort. sur Frs d'Acquis. & Honte Comm.	0,00	0,00	NS	Locations Diverses	0,00	0,00	NS
Dotations Provisions sur Actif Circulant	0,00	0,00	NS	Reprises sur Amortissements & Provisions	0,00	62 531,78	NS
Dotations Provisions pour Risques & Charges	0,00	0,00	NS	Transferts de Charges	0,00	0,00	NS
Autres Charges	7 424,55	1 634,32	NS	Transferts de Charges sur Frais d'Acquisition	0,00	0,00	NS
				Transferts de Charges sur Honoraires de Comm.	0,00	0,00	NS
				Autres Transferts de Charges	0,00	1 240,08	NS
				Autres Produits	375 357,34	31 953,61	NS
CHARGES FINANCIERES				Total Produits d'Exploitation	5 581 596,43	5 581 596,43	99,99%
Intérêts & Charges Assimilés	11 149,62	77 271,67	14,43%	PRODUITS FINANCIERS			
Différences Négatives de Change	0,00	62 364,99	NS	Intérêts & Produits Assimilés	0,00	2 225 130,98	NS
Moins Valeur sur Cessions Titres	0,00	372 305,78	NS	Différences Positives de Change	0,00	43 241,27	NS
				Reprises Provisions Dépréciation VMP	0,00	872 439,42	NS
Total Charges Financières	11 149,62	511 942,44	2,18%	Total Produits Financiers	0,00	3 140 711,67	2,80%
CHARGES EXCEPTIONNELLES				PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Charges Exceptionnelles sur Opérations de Gestion	0,00	7 001,47	NS	Produits Exceptionnels sur Opérations de Gestion	0,00	0,00	NS
Charges Exceptionnelles sur Opérations en Capital	0,00	580 605,80	NS	Produits Exceptionnels sur Opérations en Capital	0,00	1 833 546,29	NS
Dotations aux Amortissements & Provisions	0,00	0,00	NS	Reprises sur Provisions & Transferts de Charges	52 865,17	48 059,23	110,00%
Total Charges Exceptionnelles	0,00	587 607,27	NS	Total Produits Exceptionnels	52 865,17	11 681 605,52	2,80%
Participations des Salariés	0,00	0,00	NS				
Impôts sur les Bénéfices	1 534 294,00	2 618 873,00	58,59%				
TOTAL CHARGES	1 545 443,92	6 279 620,87	48,22%	TOTAL PRODUITS	5 634 461,60	10 763 608,25	50,00%
Bénéfice	2 278 397,35	4 327 343,36	52,65%	Perte	0,00	0,00	NS
TOTAL GÉNÉRAL	5 309 589,30	10 606 964,23	50,06%	TOTAL GÉNÉRAL	5 309 589,30	10 606 964,23	50,00%

ACTIF	SITUATION AU 31/12/2015		SITUATION AU 31/12/2016		PASSIF		SITUATION AU 31/12/2015		SITUATION AU 31/12/2016	
	BRUT	AMORTISSEMENTS & PROVISIONS	NET							
ACTIF IMMOBILISE					CAPITAUX PROPRES					
Immobilisations incorporelles	0.00	0.00	0.00		Capital		0.00		16 885 254,00	
Immobilisations corporelles					Prime de Fusion				63 061,21	
• Terrains	17 379 187,97	0.00	17 379 187,97		Primes d'Apport		17 379 187,97		0.00	
• Constructions	23 077 061,44	0.00	23 077 061,44		Réserves		18 148 045,61		1 688 526,00	
• Autres Immobilisations Corporelles	645,50	151,21	494,29		• Réserve Légale		574,98		6 204 687,85	
• Immobilisations Corporelles en Cours	120 845,00	0.00	120 845,00		• Réserves Indisponibles		0.00		0.00	
Immobilisations Financières					Report à Nouveau		762,00		4 327 343,36	
• Participations	762,00	0.00	762,00		Résultat de l'Exercice		510,87		2 278 397,35	
• Dépôts & Cautiennements	510,87	0.00	510,87							
Total Actif Immobilisé	40 579 012,78	15 312 407,86	25 266 604,92		Total Capitaux Propres		25 266 604,92		25 266 604,92	
ACTIF CIRCULANT					PROVISIONS					
Avances & Acomptes Versés	235,54	0.00	235,54		Provisions pour Risques & Charges		982,74		0.00	
Créances					Provision pour Impôts				1 626 793,08	
• Créances Clients	228 530,86	0.00	228 530,86		Total Provisions		982,74		1 626 793,08	
• Comptes Rattachés	322 787,15	0.00	322 787,15		DETTES					
• Autres Créances	450 760,82	0.00	450 760,82		Emprunts & Dettes auprès des Ets de Crédit		213 933,02		5 271 952,07	
Valeurs Mobilières de Placement					Emprunts & Dettes Financières Divers		248 655,33		1 294 969,72	
Disponibilités	0.00	0.00	0.00		Avances & Acomptes Reçus		339 208,86		0.00	
	290 072,20	0.00	290 072,20		Dettes Fournisseurs & Comptes Rattachés		0.00		0.00	
					Dettes Fiscales & Sociales		2 427 456,67		125 969,15	
					Dettes sur Immobilisations & Comptes Ratt.				140 385,77	
					Autres Dettes				0.00	
Total Actif Circulant	1 292 386,57	0.00	1 292 386,57		Total Dettes		2 427 456,67		1 151 428,87	
REGULARISATION					REGULARISATION					
Charges Constatées d'Avance	0.00	0.00	0.00		Produits Constatés d'Avance		14 118,03		87 611,97	
Charges à Répartir sur Plusieurs Exercices	0.00	0.00	0.00		Ecart de Conversion Passif		0.00		0.00	
Ecart de Conversion Actif	0.00	0.00	0.00							
Total Regularisation	0.00	0.00	0.00		Total Regularisation		14 118,03		87 611,97	
TOTAL ACTIF	41 871 399,35	15 502 407,86	26 368 991,49		TOTAL PASSIF		26 368 991,49		26 368 991,49	

I FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Au 31 Décembre 2016, nous avons constaté un produit d'avance pour 87 611,97 euros, correspondant à l'encaissement des loyers du 1er trimestre 2017.

Un nouveau locataire est arrivé le 1er mai 2016. Il s'agit d'Eucleia. Il est en franchise sur l'année 2016

La société 82-92 Réaumur est entrée dans le groupe fiscal SGAM AG2R LA MONDIALE au 1er janvier 2016. Elle constate une charge d'IS de 1 537 393€ à payer de la société mère, SGAM AG2R LA MONDIALE.

II PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les états et les tableaux sont exprimés en euros dans l'annexe.

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.

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

a) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Placements Immobiliers

Suite aux principes imposés par le règlement de l'ANC N°2014-03, la société s'est conformée aux recommandations de la FFSA :

son patrimoine immobilier a fait l'objet d'une classification des immeubles en fonction de leurs caractéristiques :

- Habitation et bureaux pré 1945
- Habitation et bureaux post 1945 hors « immeuble de grande hauteur »
- Immeubles de grande hauteur
- Entrepôts

Puis le prix de revient des constructions a été ventilé entre 4 grands composants, les pourcentages de répartition étant déterminés selon la grille de répartition proposée par la FFSA:

- Le clos couvert
- Le gros œuvre
- Le clos couvert
- Les corps d'état techniques
- Les corps d'état architecturaux
- Le mobilier

Composants	DUREE EN ANNEE
GROS ŒUVRE - STRUCTURE	55
CLOS COUVERT - FACADES ET TOITURES	40
CORPS ETATS TECH. AGENCEMENT	15
CORPS ETATS TECH. INSTALLATIONS	25
CORPS ETATS ARCHI. AGENCEMENT	15
MOBILIER	8

La société a opté, pour ses acquisitions réalisées à compter de 2005, pour l'incorporation des frais d'acquisition dans le prix de revient de chaque composant de l'immeuble au prorata de leur valeur brute.

Une provision pour dépréciation sur immeuble est constatée ligne à ligne dans la mesure où la valeur d'expertise fait apparaître une décote significative et présente un caractère durable.

b) CREANCES ET DETTES

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Le fait générateur des créances est la date d'envoi des avis d'échéances.

En cas d'impayé après une relance simple (T+10 jours), une mise en demeure (T+20 jours pour habitation et T+30 jours pour les bureaux), une mise en jeu des garanties (T+45 jours) et un commandement de payer, il y a une assignation en désignant un avocat.

Dans ce cas, nous constatons la créance en client douteux.

c) REGLES FISCALES

La société 82-92 Réaumur a exercé une option pour faire partie du Groupe fiscal constitué par SGAM AG2R LA MONDIALE à compter du 1^{er} janvier SGAM AG2R LA MONDIALE – 104-110 boulevard Haussmann- 75008 PARIS

Les Entités intégrées verseront à SGAM AG2R LA MONDIALE, à titre de contribution au paiement de l'impôt sur les sociétés (et toutes les contributions additionnelles en vigueur) du groupe et quel que soit le montant effectif dudit impôt, une somme égale à l'impôt qui aurait grevé leur résultat et/ou sa plus-value nette à long terme de l'exercice si elle était imposable distinctement, déduction faite de l'ensemble des droits à imputation dont les Entités intégrées auraient bénéficié en l'absence d'intégration.

En cas de déficit ou de moins-value nette à long terme, les Entités intégrées recevront à titre définitif de SGAM AG2R LA MONDIALE une somme égale à l'économie d'impôt sur les sociétés, immédiate, procurée à cette dernière par la prise en compte de ce déficit ou de cette moins-value nette ; en conséquence l'Entité intégrée sera privée de report de son déficit ou de sa moins-value pour la détermination ultérieure de sa charge contributive définie à l'alinéa précédent.

De même, la fraction des crédits d'impôt utilisés par le groupe fiscal qui excède le montant imputé par les membres sur leur propre charge d'impôt, sera remboursée aux Entités intégrées par SGAM AG2R LA MONDIALE pour la fraction de leur montant qui ne trouve pas à s'imputer sur le montant de la charge d'impôt des membres.

En conséquence, les Entités intégrées seront privées des crédits d'impôt et réductions d'impôts qui leur auront été remboursés par SGAM AG2R LA MONDIALE pour la détermination ultérieure de la charge d'impôt.

Pour le calcul de l'impôt dû à la SGAM, les tarifs de l'impôt sur les sociétés sont, suivant la nature des produits, le taux normal et le taux réduit des plus-values à long terme qui lui seraient applicables en fonction de l'article 219-I, alinéa a et b du CGI.

Le compte 69 « Impôts sur les bénéfices » enregistre l'effet de l'impôt sur le résultat imposable au taux d'impôt applicable à la société, en charge ou en produit selon son sens.

d) AUTRES INFORMATIONS

Dépôts de garantie des locataires

Montant total : 1 456 868,26 €

Cautions bancaires des locataires

Montant total : 538 863,45€

MONTANT TOTAL DES HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES : PROVISION POUR 6 916,70 € HT.

Provision pour risques et charges

La reprise de provision pour impôt étant relative à l'étalement fiscal d'une plus-value de fusion, elle a été utilisée sur l'exercice 2016 pour 52 865,17€ euros.

Ventilation du chiffre d'affaires net

Le chiffre d'affaires correspond à des produits de location de biens immobiliers. Ces recettes sont complétées de produits accessoires, de refacturation de charges immobilières et de frais de fonctionnement.

Décomposition du résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel se solde par un bénéfice de 52 865,17 euros et se décompose essentiellement de la façon suivante

Reprise provision pour impôt Pvct	52 865,17 €
-----------------------------------	-------------

Informations sur les organes de direction

Au titre de 2016 il n'a pas été alloué de rémunération aux organes de direction et d'administration.

Au sein du groupe LA MONDIALE a été constitué en juin 2012 le GIE LA MONDIALE EXECUTIVE qui emploie les membres du comité exécutif et qui a pour objet de définir et d'appliquer la stratégie de développement de chacune des sociétés du groupe et de coordonner les différentes fonctions opérationnelles nécessaires à la gestion dudit groupe.

La société n'a pas de salarié en direct. Elle bénéficie des services d'AGECIM.

SAS 82-92 REAUMUR

AU 31 DECEMBRE 2016

a) COMPLEMENTS D'INFORMATION RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	01/01/2016	Augmentations	Transferts	Diminutions	31/12/2016
- Terrains	17 379 187,97				17 379 187,97
- Constructions	23 077 061,44				23 077 061,44
- Autres Immobilisations Corporelles	645,50				645,50
- Immobilisations en cours	0,00	120 845,00			120 845,00
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
- Participations	762,00				762,00
- Autres	510,87				510,87
Totaux	40 458 167,78	120 845,00	0,00	0,00	40 579 012,78

Les participations sont comptabilisées à leur valeur historique

ETAT DES AMORTISSEMENTS

IMMOBILISATIONS	01/01/2016	Augmentations	Transferts	Reprises	31/12/2016
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
- Constructions	4 929 015,83	583 240,82			5 512 256,65
- Autres Immobilisations Corporelles	70,52	80,69			151,21
Totaux	4 929 086,35	583 321,51	0,00	0,00	5 512 407,86

Conformément à l'article R 332-20-1 du Code des Assurances auquel est soumise la société l'immeubles a fait l'objet d'une expertise par la Société Foncier Expertise dont les résultats figurent dans le tableau ci- dessous :

IMMEUBLES	Valeur Brute	Amortissements & provisions	Valeur Nette Comptable	Valeur d'expertise
Réaumur 82-92 Réaumur Paris	40 577 739,91	5 512 407,86	35 065 332,05	133 490 000,00
Totaux	40 577 739,91	5 512 407,86	35 065 332,05	133 490 000,00

SAS 82-92 REAUMUR

AU 31 DECEMBRE 2016

ETAT DES ECHEANCES DES CREANCES

	Montant brut	à un an au plus	à plus d'un an
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT			
- Avances & acomptes versés	235,54	235,54	
- Clients et comptes rattachés	551 318,01	551 318,01	
- Autres créances	450 760,82	450 760,82	
Totaux	1 002 314,37	1 002 314,37	0,00

ETAT DES ECHEANCES DES DETTES

	montant brut	à un an au plus	à plus d'un an à 5 ans au plus	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	1 474 093,49	1 474 093,49	0,00	
Avances & acomptes reçus	0,00	0,00		
Emprunts et dettes financières divers	1 456 868,26	0,00	927 420,62	529 447,64
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	125 969,15	125 969,15		
Dettes fiscales et sociales	140 385,77	140 385,77		
Dettes sur immobil. & cptes rattachés	0,00	0,00		
Autres dettes	0,00	0,00		
Totaux	3 197 316,67	1 740 448,41	927 420,62	529 447,64

les factures fournisseurs sont réglées dès leur validation soit entre 30 et 45 jours

DETTE FOURNISSEURS	- 30 jours	> 30 et < 60 jours	+ 60 jours	Total TTC
FOURNISSEURS EXTERNES				
Fournisseurs (factures reçues) - 31/12/2015	1 944,40			1 944,40
Fournisseurs (factures reçues) - 31/12/2016	1 029,11			1 029,11
Fournisseurs (factures retenues garanties) - 31/12/2015				0,00
Fournisseurs (factures retenues garanties) - 31/12/2016				0,00
Fournisseurs (factures non parvenues) - 31/12/2015			88 434,35	88 434,35
Fournisseurs (factures non parvenues) - 31/12/2016	8 300,04	116 640,00		124 940,04
FOURNISSEURS INTERNES AU GROUPE				
AGECIM - 31/12/2015	85 834,78			85 834,78
AGECIM - 31/12/2016	-			0,00
TOTAL TTC				
TOTAL TTC - 31/12/2015	87 779,18	0,00	88 434,35	176 213,53
TOTAL TTC - 31/12/2016	9 329,15	116 640,00	0,00	125 969,15

ETAT DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

	Montant brut	à un an au plus	à plus d'un an
Totaux	0,00	0,00	0,00

SAS 82-92 REAUMUR

AU 31 DECEMBRE 2016

NOTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

GIE LA MONDIALE GROUPE	31/12/2016	31/12/2015
CHARGES D'EXPLOITATION		
Locat & Ch. Locatives	1 000,00	1 000,00
GIE LA MONDIALE CASH	31/12/2016	31/12/2015
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		
Titres de participation	762,00	762,00
CHARGES FINANCIERES		
Intérêts sur C/C GIE M.Cash	6 786,85	306,64
EMPRUNT & DETTES AUPRES ETS CDT		
CC GIE Mondiale Cash	1 474 093,49	2 203 306,64
PRODUITS FINANCIERS		
Intérêts sur C/C GIE M.Cash	0,00	0,00
AGECIM	31/12/2016	31/12/2015
DETTES		
C/crt Agecim	0,00	85 834,78
LA MONDIALE SGAM	31/12/2016	31/12/2015
AUTRES CREANCES		
C/crt Integ. Fisc. SGAM	426 687,00	0,00

RECAPITULATIF	31/12/2016	31/12/2015
TITRES DE PARTICIPATION	762,00	762,00
AUTRES CREANCES	426 687,00	0,00
DISPONIBILITES	0,00	0,00
CHARGES FINANCIERES	6 786,85	306,64
CHARGES D'EXPLOITATION	1 000,00	1 000,00
PRODUITS FINANCIERS	0,00	0,00
DETTES	0,00	85 834,78
EMPRUNT & DETTES AUPRES ETS CDT	1 474 093,49	2 203 306,64

SAS 82-92 REAUMUR**AU 31 DECEMBRE 2016****REPARTITION DU CAPITAL**

	Nombre de parts	Capital
LA MONDIALE	1 420 000	16 885 254,00
(Parts de 11,89€)		
	1 420 000	16 885 254

L'associé dans la SAS 82-92 REAUMUR au 31 Décembre 2016 est la Société LA MONDIALE
32, Avenue Emile Zola à MONS-EN-BAROEUL (59370) qui détient 100 % des parts composant le capital social.
La société est consolidée par Intégration globale dans les comptes consolidés du groupe La Mondiale.

	SOLDE AU 31/12/2015	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	SOLDE AU 31/12/2016
Capital	16 885 254,00			16 885 254,00
Prime de fusion	63 061,21			63 061,21
Reserve legale	1 688 526,00			1 688 526,00
Réserves Indisponibles	6 204 687,85			6 204 687,85
Report à nouveau	0,00	4 327 343,36		4 327 343,36
Ecart résultant du changement	0,00			0,00
Résultat	4 327 343,36	2 278 397,35	4 327 343,36	2 278 397,35
TOTAL	29 168 872,42	6 605 740,71	4 327 343,36	31 447 269,77

EVENEMENTS POST CLOTURE

NEANT