

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 27/09/2019 sous le numéro de dépôt 19509

GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE LILLE MÉTROPOLÉ

445 boulevard Gambetta
CS 60455
59338 Tourcoing Cedex

FLORIANE MARTIN
82-92 Reaumur
104-110 boulevard Haussman
75379 Paris Cedex 08

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 : 31/12/2018

Durée de l'exercice : 12 mois

Comptes annuels déposé le : 17/09/2019

Sous le numéro : 19509

Délivré à Lille Métropole le 27 septembre 2019

Le Greffier,

82-92 Reaumur

S.A.S au capital de 16 885 254 €

32, avenue Emile Zola – 59370 Mons-en-Baroeul

351 185 889 R.C.S. LILLE METROPOLE

Compte rendu des opérations
de l'exercice 2018

Président :

Isabelle CLERC

Commissaire aux Comptes :

Titulaire

KPMG SA

Suppléant

KPMG Audit FS1

Exercice 2018

ENVIRONNEMENT IMMOBILIER

Avec 2,5 millions de m² commercialisés en 2018, le marché des bureaux, en Île-de-France, affiche une légère baisse de 5 % par rapport à l'an passé. Le dynamisme des moyennes surfaces entre 1 000 et 5 000 m² (en augmentation de 8%) ne compense pas assez le ralentissement de 13 % des grandes surfaces de plus de 5 000 m².

Ce repli se répercute sur la majorité des secteurs géographiques surtout sur Paris QCA, même s'il est plus nuancé sur Paris 1^{ère} Couronne Est et Sud ainsi qu'en Péri-Défense.

Le taux de vacance 2018 atteint un taux de record sur les 10 dernières années à moins de 6 %. Cette performance génère une hausse globale des loyers moyens de 5% sur 2 ans.

Les opérations « en blanc » qui renaissent en 2017 continuent de croître en 2018 (+ 25%), notamment à fin décembre pour atteindre 1,53 million de m².

L'année 2019 devrait encore offrir son lot d'opportunités d'investissement dans des immeubles flambant neufs et très chers, comme en bâtiments à rénover, plus risqués, mais très rentables à court terme, sur un marché haussier.

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 et les a apportées à AGLM IMMO le 14 mars 2018 à leur valeur nette comptable dans le cadre de la constitution de la foncière commune. Les immobilisations s'élèvent à 40,6 M€ au 31 décembre 2018.

TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation physique ressort à près de 99.35% au 31/12/2018.

REVENUS LOCATIFS

Les revenus 2018 sont de 5,1 M€, en hausse de 6% par rapport à 2017 grâce à la fin de franchise octroyée au locataire Eucléia arrivée mi 2017. Les revenus devraient relativement être stables en 2019.

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 2018

Le résultat de l'exercice présente un bénéfice de 2 038 828,04 €.

Il est proposé :

- de distribuer le bénéfice de 2 038 828,04 € sous forme de dividendes ;
- de prélever 2 845 971,96 € sur le report à nouveau et de les distribuer.

Ainsi les dividendes totaux s'élèveront à 4 884 800,00 € soit 3,44 € par part sociale.

Le report à nouveau sera encore créditeur de 3 766 742,90 € après cette distribution.

En 2016 et 2015, il n'y a pas eu de distribution de dividendes. Mais le résultat 2017 a lui été distribué en partie, à hauteur de 1 292 200,00 €.

PERSPECTIVES

RESULTAT PREVISIONNEL 2019

Le résultat devrait augmenter en 2019 pour atteindre 2,4 M€.

DELAI DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D.441-4)

Article D. 441 I.-1e : Factures <i>reçues</i> non réglées à la date de la clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.-2e : Factures <i>émises</i> non réglées à la date de la clôture de l'exercice dont le terme est échu					
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)

(A) Tranche de retard de paiement

Nombre de factures concernées											7
Montant total des factures concernées (préciser : HT ou TTC)							563 443,8€ TTC				563 443,8€ TTC
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser : HT ou TTC)											
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser : HT ou TTC)							9%				9%

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

factures exclues	0	0
Montant total des factures exclues (préciser : HT ou TTC)	0	0

(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)

Délais de paiement de utilisés pour le calcul des retards de paiement	☒ Délais contractue Délais inscrit sur la facture ☐ Délais légaux	☒ Délais contractuels : Délais inscrit sur la facture ☐ Délais légaux
---	--	--

ACTIFS IMMOBILIERS

	LOCALISATION	VALEUR BRUTE	CORRECTION DE VALEUR	VALEUR NETTE	VALEUR DE REALISATION
21	Immobilisations				
22	Terrains Bâti et Immeubles de rapport				
REAUMUR	82-92 REAUMUR - PARIS	40 639 426,13	7 627 524,27	33 011 901,86	149 810 000,00
	TOTAL	40 639 426,13	7 627 524,27	33 011 901,86	149 810 000,00

RESULTATS DISTRIBUES SUR LES 5 DERNIERS EXERCICES

	2015	2016	2017	2018
Capital en fin d'exercice				
Capital social	1 420 000,00	1 420 000,00	1 420 000,00	1 420 000,00
Prévisions à distributions prioritaires (sans droit de vote) existantes	1 420 000,00	1 420 000,00	1 420 000,00	1 420 000,00
Montants prévus d'actions futures à créer :	0	0	0	0
- Par conversion d'obligation	0	0	0	0
- Par exercice de droits de souscription	0	0	0	0
Opérations et résultats de l'exercice				
Chiffre d'affaires hors taxes	5 488 842	4 881 367	5 073 193	5 388 888
Résultat avant impôt, participation salariés et dot aux amort. & provisions	7 848 987	4 306 013	4 512 415	4 748 414
Impôts sur les bénéfices	2 615 673	1 534 294	1 519 848	1 176 791
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0
Résultat après impôt, participation salariés et dot aux amort. & provisions	4 327 343	2 278 387	1 298 174	2 038 828
Résultat distribué	-	-	1 298 200	2 038 828
Résultats par action				
Résultat après impôt, participation salariés, avant dot aux amort. & prev.	3,47	2,02	2,11	2,51
Résultat après impôt, participation salariés et dot aux amort. & provisions	3,05	1,60	0,91	1,44
Dividende attribué à chaque action	0	0	0,91	1,44
Personnel				
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	0	0	0	0
Montant de la masse salariale de l'exercice	0	0	0	0
Somma versées pour avantages sociaux de l'ex. (Séc. Soc., ouv. soc., ...)	0	0	0	0

BILAN

ACTIF	SITUATION AU 31/12/2018			SITUATION AU 31/12/2017		PASSIF	SITUATION AU 31/12/2018		SITUATION AU 31/12/2017	
	BRUT	AMORT. & PROVISIONS	NET							
ACTIF IMMOBILISE						CAPITAUX PROPRES				
Immobilisations Incorporées						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				
Terreins	17 379 187,97	0,00	17 379 187,97	17 379 187,97		- Réserve Légale	1688 526,00		1688 526,00	
Constructions	23 077 061,44	7 627 211,00	15 449 850,44	16 981 563,97		Réserves Indisponibles	6 204 687,85		6 204 687,85	
Autres Immo. Corporelles	645,50	33,27	332,23	413,60		Autres réserves	0,00		0,00	
Immo. Corp en Cours	162 531,22	0,00	162 531,22	151 278,66		Report à Nouveau	6 612 714,86		6 605 740,71	
Immobilisations Financières						Résultat de l'Exercice	2 038 826,04		1299 174,15	
Participations	762,00	0,00	762,00	762,00						
Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00						
Dépôts & Cautionnements	0,00	0,00	0,00	0,00						
Total Actif Immobilisé	46 846 188,13	7 627 524,27	38 812 563,86	34 516 386,58		Total Capitaux Propres	33 489 071,56		33 746 443,91	
ACTIF CIRCULANT						PROVISIONS				
Avances & Acomptes Versés	0,00	0,00	0,00	0,00		Provisions pour Risques & Charges	0,00		0,00	
Créances						Provisions pour Impôts	2 083 472,46		2 513 442,78	
Créances Clients	563 443,80	0,00	563 443,80	110 129,52		Total Provisions	2 083 472,46		2 513 442,78	
Comptes Rattachés	258 153,62	0,00	258 153,62	365 566,79		DETTES				
Autres Créances	44 511,09	0,00	44 511,09	14 639,64		Emprunts & Dettes Ets de Crédit	0,00		0,00	
Valeurs Mobilières de Plac.	0,00	0,00	0,00	0,00		Emprunts & Dettes Financières Divers	1623 456,16		1515 634,69	
Disponibilités	4 893 998,82	0,00	4 893 998,82	3 548 241,32		Avances & Acomptes Reçus	14 581,46		0,00	
						Dettes Fournisseurs & Compt. Rattachés	161 086,53		77 027,38	
						Dettes Fiscales & Sociales	163 696,15		168 691,11	
						Dettes sur Immob & Comptes Rattachés	0,00		0,00	
						Autres Dettes	1 175 791,00		1519 769,00	
Total Actif Circulant	5 456 553,71	0,00	5 456 553,71	4 026 177,77		Total Dettes	3 963 930,24		3 301 055,18	
REGULARISATION						REGULARISATION				
Charges Constatées d'Avance	0,00	0,00	0,00	0,00		Produits Constatés d'Avance	37 616,45		40 774,59	
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 Regularisation	0,00	0,00	0,00	0,00		Total Regularisation	37 616,45		40 774,59	
TOTAL ACTIF	46 400 295,46	7 627 524,27	38 772 771,19	38 581 783,47		TOTAL PASSIF	38 772 771,19		38 581 783,47	

COMPTES DE RESULTAT

CHARGES	SITUATION AU 31/12/2018	SITUATION AU 31/12/2017	PRODUITS	SITUATION AU 31/12/2018	SITUATION AU 31/12/2017
CHARGES D'EXPLOITATION			PRODUITS D'EXPLOITATION		
Autres Achats & Charges Extérieures	771 767,32	518 150,41	Revenus Locatifs		
Impôts, Taxes & Versements Assimilés	3 159 19,30	300 191,00	Revenus des Immeubles	5 105 929,25	4 820 840,71
Salaires & Traitements	0,00	0,00	Refacturation d'assurances	1604,44	1528,89
Charges Sociales	0,00	0,00	Refacturation d'Impôts	262 425,15	250 790,22
Dotations aux Amortissements & Provisions			Refacturation de Charges	0,00	0,00
Dot. aux Amortissements sur Immobilisations	153 1794,90	583 321,51	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	110 273,24	Reprises sur Amort. & Provisions	429 970,32	0,00
Autres Charges	0,00	0,29	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	0,00
			Autres Produits	24 634,77	30 440,57
Total Charges d'Exploitation	2 648 481,52	1 611 635,46	Total Produits d'Exploitation	5 834 100,56	5 331 796,53
CHARGES FINANCIERES			PRODUITS FINANCIERS		
Intérêts & Charges Assimilées	0,00	1039,93	Autres Intérêts & Produits Assimilés	9 536,63	4 572,60
Différences Négatives de Change	0,00	0,00	Différences Positives de Change	0,00	0,00
Moins Valeur sur Cessions Titres	0,00	0,00	Reprises Provisions Dépréciation VMP	0,00	0,00
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
Dotations financières aux amortissements et provision	0,00	0,00			
Total Charges Financières	0,00	1 039,93	Total Produits Financiers	9 536,63	4 572,60
CHARGES EXCEPTIONNELLES			PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges Exception sur Opérations de Gestion	0,00	0,00	Produits Exceptionnels sur Op. de Gestion	0,00	0,00
Charges Exception sur Opérations en Capital	0,00	0,00	Produits Exceptionnels sur Op. en Capital	0,00	0,00
Dotations aux Amortissements et Provisions	0,00	0,00	Reprise sur Provisions & Transferts de Charges	0,00	223 623,54
Total Charges Exceptionnelles	0,00	0,00	Total Produits Exceptionnels	0,00	223 623,54
Impôts sur les Bénéfices	1 175 791,00	1 519 646,00			
TOTAL CHARGES	3 795 272,52	4 032 622,38	TOTAL PRODUITS	5 834 100,56	5 331 796,53
Bénéfice	2 038 828,04	1 299 174,15	Perte	0,00	0,00
TOTAL GENERAL	5 834 100,56	5 331 796,53	TOTAL GENERAL	5 834 100,56	5 331 796,53

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

SITUATION AU 31/12/2017	PRODUITS & CHARGES	BUDGET 2018	SITUATION AU 31/12/2018	% DE REALISATION DU BUDGET	BUDGET 2018
	PRODUCTION DE L'EXERCICE				
4 820 841	Prestations de Services	4 831 343	5 105 929	105,68%	4 916 000
0	Revenus Locatifs	0	0	NS	0
0	Produits des Activités Anciennes	0	0	NS	0
0	Commissions & Courtages	0	0	NS	0
0	Locations Diverses	0	0	NS	0
4 820 841	Production de l'Exercice	4 831 343	5 105 929	105,68%	4 916 000
	VALEUR AJOUTEE PRODUITE				
-472 935	Charges Extérieures Propriétaires	-83/336	-731 730	87,39%	-465 000
0	Achats & Charges Extérieures	0	0	NS	0
0	Indemnités d'Assurance & Contentieux Immobilier	0	0	NS	0
0	Transferts de Charges	0	0	NS	0
-472 935	Charges Extérieures Propriétaires Nettes	-83/336	-731 730	87,39%	-465 000
0	Charges Extérieures Locataires	0	0	NS	0
-43 687	Régularisation de Charges / Service Antérieur	-22 927	-38 433	167,63%	0
0	Partes Lises à la Vocation	0	0	NS	0
4 304 219	Valeur Ajoutée Produite	3 971 080	4 335 767	109,18%	4 451 000
	EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION				
	Impôts & Taxes				
-233 702	Taxe Surplus, Taxe Foncière, C.S.L.	-238 694	-242 009	101,39%	-242 000
66 489	Autres Impôts & Taxes	-6 384	-73 910	1167,74%	-41 000
250 790	Refect. Taxe Surplus, Taxe Foncière, C.S.L.	209 927	262 425	125,01%	262 000
-49 401	Charges d'Impôts Nettes	-35 511	-53 494	152,18%	-21 000
0	Dotations & Charges Diverses	0	0	NS	0
4 254 818	Excédent Brut d'Exploitation	3 935 929	4 282 273	108,80%	4 430 000
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION				
0	Reprises sur Amortissements & Provisions	0	429 970		279 000
-583 322	Dotations aux Amortissements & Provisions	-583 000	-153 1795	263%	-583 000
0	Dotations aux Amortissements sur immobilisations	0	0	NS	0
0	Dotations aux Amortissements sur immobilisations	0	0	NS	0
0	Dotations aux Provisions sur actif circulant	0	0	NS	0
-110 273	Dotations aux Provisions sur immobilisations & Charges	0	0	NS	0
30 441	Autres Produits d'Exploitation	0	24 635		0
0	Autres Charges d'Exploitation	0	0	NS	0
2 591 664	Résultat d'Exploitation	3 352 929	3 205 083	95,59%	4 126 000
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS				
4 573	Produits Financiers	0	9 537	NS	9 500
-1040	Charges Financières	0	0	NS	0
2 595 197	Résultat Courant avant Impôts	3 352 929	3 214 619	95,87%	4 135 500
	RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
0	Cessions d'Éléments d'Actif	0	0	NS	0
0	Produits des Cessions d'Éléments d'Actif	0	0	NS	0
0	Valeurs Comptables des Éléments d'Actif Cédés	0	0	NS	0
0	Résultat sur Cessions d'Éléments d'Actif	0	0	NS	0
223 624	Autres Produits Exceptionnels	223 624	0	0	0
0	Autres Charges Exceptionnelles	0	0	NS	0
223 624	Résultat Exceptionnel	223 624	0	NS	0
-15 866	Impôt sur les Sociétés	-1277 000	-1175 791	92,07%	-1775 000
1 299 175	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	2 299 553	2 038 828	88,66%	2 360 500



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.

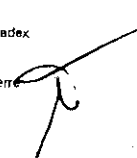
Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018
82-92 Réaumur S.A.S.
32 Avenue Emile Zola - 59370 Mons-en-Baroeul
Ce rapport contient 13 pages
Référence : RT-192-136

KPMG S.A.,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société anonyme d'expertise
comptable et de commissariat
aux comptes à direction et
conseil de surveillance.
Inscrite au Tableau de l'Ordre
à Paris sous le n° 14-30080101
et à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Versailles.

Siège social :
KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
92066 Paris la Défense Cedex
Capital : 5 497 100 €
Code APE 6920Z
775 726 417 R.C.S. Nanterre
TVA Union Européenne
FR 77 775 726 417





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 2018

A l'attention de l'Associé unique,

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 82-92 Réaumur S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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, notamment pour ce qui concerne la valorisation et la dépréciation des immeubles, et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 25 juin 2019

KPMG S.A.



Régis Tribout
Associé

ACTIF		PASSIF		SITUATION AU 31/12/2018		SITUATION AU 31/12/2017	
ACTIF IMMOBILISE		CAPITAUX PROPRES		SITUATION AU 31/12/2018		SITUATION AU 31/12/2017	
Immobilisations incorporelles	0,00	Capital	0,00	16 985 254,00	16 985 254,00	63 061,21	0,00
Immobilisations corporelles	17 379 187,97	Primes de Fusion	0,00	63 061,21	0,00	0,00	0,00
Terrains	23 077 061,44	Primes d'Apport	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Constructions	645,50	Réserves	17 379 187,97	1 688 526,00	1 688 526,00	1 688 526,00	1 688 526,00
Autres Immobilisations Corporelles	182 531,22	Réserves Légalité	16 981 563,97	6 204 687,85	6 204 687,85	6 204 687,85	6 204 687,85
Immobilisations Corporelles en Cours	0,00	Réserves Indisponibles	433,60	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations Financières	762,00	Report à Nouveau	151 278,66	0,00	0,00	0,00	0,00
Participations	0,00	Report à Nouveau	762,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Dépôts & Cautionnements	0,00	Résultat de l'exercice	0,00	2 038 828,04	2 038 828,04	1 299 174,11	1 299 174,11
Total Actif Immobilisé		Total Actif Immobilisé		6 042 810,00		6 042 810,00	
ACTIF CIRCULANT		PROVISIONS		SITUATION AU 31/12/2018		SITUATION AU 31/12/2017	
Avances & Armandes Vendus	0,00	Provisions pour Risques & Charges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances	563 443,80	Provision pour Impôts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances Clients	258 153,62	Total Provisions		0,00		0,00	
Comptes Rattachés	44 511,09	DETTES	140 129,52	1 623 456,18	1 623 456,18	1 515 634,69	1 515 634,69
Autres Créances	0,00	Emprunts & Dettes auprès des Et de Crédit	365 566,79	0,00	0,00	0,00	0,00
Valeurs Mobilières de Placement	0,00	Emprunts & Dettes Financières Divers	14 639,64	14 581,46	14 581,46	77 027,38	77 027,38
Disponibilités	4 893 998,82	Avances & Acomptes reçus	0,00	181 086,53	181 086,53	168 691,11	168 691,11
		Dettes Fournisseurs & Comptes Rattachés	1 548 241,32	0,00	0,00	0,00	0,00
		Dettes Fiscales & Sociales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Dettes sur Immobilisations & Comptes Rend.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Autres Dettes	0,00	1 175 791,00	1 175 791,00	1 519 769,00	1 519 769,00
Total Actif Circulant		Total Actif Circulant		2 138 611,32		2 201 122,18	
REGULARISATION		REGULARISATION		SITUATION AU 31/12/2018		SITUATION AU 31/12/2017	
Charges Constatées d'Avance	0,00	Provisions Constatées d'Avance	0,00	37 615,45	37 615,45	40 774,59	40 774,59
Charges à Répartir sur Exercices Suivants	0,00	Ecarts de Conversion Passif	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ecarts de Conversion Actif	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Regularisation		Total Regularisation		0,00		0,00	
Total Bilan		Total Bilan		6 042 810,00		6 042 810,00	

SAS 82-92 REAUMUR

AU 31 DECEMBRE 2018

I FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

En date du 14 mars 2018, l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société AGLM IMMO, a approuvé l'apport des parts de la SAS 82-92 REAUMUR détenues par La Mondiale à la SAS AGLM IMMO avec jouissance au 1er janvier 2018.

Au 31 Décembre 2018, nous avons constaté un produit d'avance pour 37 615,45€, correspondant à l'encaissement des loyers du 1er trimestre 2019.

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 1 175 791€ 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 6 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 ouvert
- Les corps d'état techniques
- Les corps d'état architecturaux
- Le mobilier

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

L'immeuble Réaumur a été acquis en 2015. Suite à la réforme sur les composants en 2005, le composant « Structure » de l'immeuble aurait dû être amorti sur la durée d'amortissement restante, soit 40 ans. La durée réellement appliquée par l'ancien propriétaire a été la durée totale à amortir, soit 55 ans. Suite à cette erreur de l'ancien propriétaire, un complément d'amortissement a été par conséquent constaté en 2018 pour les années 2006 à 2017 pour un montant total de 887 659,83€.

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 créances 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 2016.

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 : 1 623 456,18 €

Cautions bancaires des locataires

Montant total : 703 803,28 €

Informations sur la société consolidante

L'entité SAS 82-92 REAUMUR est intégrée globalement dans les comptes consolidés du Groupe La Mondiale, dont la société mère est la société La Mondiale dont le siège est situé au 32, avenue Emile Zola, 59 370 Mons-en-Baroeul (n° Identification 775 625 635 RCS Lille), elle-même faisant partie du périmètre de combinaison SGAM AG2R LA MONDIALE dont le siège social est situé au 104-110 boulevard Haussmann, 75379 Paris cedex 08 (n° Identification 502 858 418 RCS Paris).

MONTANT TOTAL DES HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR LA CERTIFICATION DES COMPTES : PROVISION POUR 6 191 € HT.

Provision pour risques et charges

Chaque année, au fil des dotations aux amortissements calculées sur la durée de 40 ans concernant la provision pour impôt différé, la société réintègre 1/40 des PV en suris d'imposition sur la construction dans son résultat imposable et reprends une fraction de la provision pour impôt différé.

Le solde de la provision au 31/12/2017 est de 2 513 442,78 €.

L'article 84 de la loi de finances pour 2018 prévoit une baisse du taux d'IS jusqu'en 2022.

La provision pour impôt différé a été ajustée avec la prise en compte de cette baisse de taux.

Une dotation ajustant la provision a été comptabilisée pour 206 346,78 € en 2018.

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.

Informations sur les organes de direction

Au titre de 2018, 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'AG2R LA MONDIALE Gestion Immobilière.

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

ETAT DE L'ACTIF IMMOBILISE

IMMOBILISATIONS	01/01/2018	Augmentations	Transferts	Diminutions	31/12/2018
- 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	151 278,66	31 252,56			182 531,22
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
- Participations	762,00				762,00
- Autres	0,00				0,00
Totaux	40 608 935,57	31 252,56	0,00	0,00	40 640 188,13

Les participations sont comptabilisées à leur valeur historique

ETAT DES AMORTISSEMENTS

IMMOBILISATIONS	01/01/2018	Augmentations	Transferts	Reprises	31/12/2018
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
- Constructions	6 095 497,47	1 531 713,53			7 627 211,00
- Autres Immobilisations Corporelles	231,90	81,37			313,27
Totaux	6 095 729,37	1 531 794,90	0,00	0,00	7 627 524,27

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

IMMEUBLES	Valeur Brute	Amortissement s & provisions	Valeur Nette Comptable	Valeur d'expertise
Réaumur 82-92 Réaumur Paris	40 639 426,13	7 627 524,27	33 011 901,86	149 810 000,00
Totaux	40 639 426,13	7 627 524,27	33 011 901,86	149 810 000,00

SAS 82-92 REAUMUR

AU 31 DECEMBRE 2018

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	0,00	0,00	
- Clients et comptes rattachés	821 597,42	821 597,42	
- Autres créances	44 511,09	42 629,73	1 881,36
Totaux	866 108,51	864 227,15	1 881,36

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	0,00			
Avances & acomptes reçus	14 581,46	14 581,46		
Emprunts et dettes financières divers	1 623 456,18	428 877,48	591 841,69	602 737,01
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	181 086,53	111 774,53	69 312,00	
Dettes fiscales et sociales	163 696,15	163 696,15		
Dettes sur immobil. & cptes rattachés	0,00			
Autres dettes	1 175 791,00	1 175 791,00		
Totaux	3 158 611,32	1 894 720,62	661 153,69	602 737,01

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) - 31/12/2017	477,70			477,70
Fournisseurs (factures reçues) - 31/12/2018	230,17			230,17
Fournisseurs (factures retenues garanties) - 31/12/2017				0,00
Fournisseurs (factures retenues garanties) - 31/12/2018				0,00
Fournisseurs (factures non parvenues) - 31/12/2017			76 549,68	76 549,68
Fournisseurs (factures non parvenues) - 31/12/2018			180 856,36	180 856,36
FOURNISSEURS INTERNES AU GROUPE				
AG2R LA MONDIALE Gestion Immobilière - 31/12/2017				0,00
AG2R LA MONDIALE Gestion Immobilière - 31/12/2018	-			0,00
TOTAL TTC				
TOTAL TTC - 31/12/2017	477,70	0,00	76 549,68	77 027,38
TOTAL TTC - 31/12/2018	230,17	0,00	180 856,36	181 086,53

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 2018

NOTES CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES

LA MONDIALE	31/12/2018	31/12/2017
CHARGES D'EXPLOITATION		
Locat & Ch. Locatives	1 000,00	1 000,00
GIE AG2R LA MONDIALE CASH	31/12/2018	31/12/2017
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		
Titres de participation	762,00	762,00
CHARGES FINANCIERES		
Intérêts sur C/C GIE AG2R La Mondiale Cash	0,00	1 039,93
DISPONIBILITES		
CC GIE AG2R La Mondiale Cash	4 893 975,81	3 257 439,18
EMPRUNT & DETTES AUPRES ETS CDT		
CC GIE AG2R La Mondiale Cash	0,00	0,00
PRODUITS FINANCIERS		
Intérêts sur C/C GIE AG2R La Mondiale Cash	9 536,63	4 572,60
AG2R LA MONDIALE Gestion Immobilière	31/12/2018	31/12/2017
DETTES		
C/crt AG2R LA MONDIALE Gestion Immobilière	0,00	0,00
SGAM AG2R LA MONDIALE	31/12/2018	31/12/2017
AUTRES CREANCES		
C/crt Integ. Fisc. SGAM	0,00	0,00
AUTRES DETTES		
C/crt Integ. Fisc. SGAM	1 175 791,00	1 519 646,00

RECAPITULATIF	31/12/2018	31/12/2017
TITRES DE PARTICIPATION	762,00	762,00
AUTRES CREANCES	0,00	0,00
DISPONIBILITES	0,00	0,00
CHARGES FINANCIERES	0,00	1 039,93
CHARGES D'EXPLOITATION	1 000,00	1 000,00
PRODUITS FINANCIERS	9 536,63	4 572,60
AUTRES DETTES	1 175 791,00	1 519 646,00
DISPONIBILITES	4 893 975,81	3 257 439,18
EMPRUNT & DETTES AUPRES ETS CDT	0,00	0,00

SAS 82-92 REAUMUR
AU 31 DECEMBRE 2018

REPARTITION DU CAPITAL

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

L'associé dans la SAS 82-92 REAUMUR au 31 Décembre 2018 est la Société AGLM IMMO,
Les parts de la SAS 82-92 REAUMUR ont été apportés par l'AGE du 14 mars 2018 à la société AGLM IMMO, situé au
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 31/12/2017	AUGMENTATIONS	DIMINUTION S	SOLDE AU 31/12/2018
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	6 605 740,71	6 974,15		6 612 714,86
Ecart résultant du changement de méthode	0,00			0,00
Résultat	1 299 174,15	2 038 828,04	1 299 174,15	2 038 828,04
TOTAL	32 746 443,92	2 045 802,19	1 299 174,15	33 493 071,96

EVENEMENTS POST CLOTURE
NEANT

DECISIONS ADOPTÉES A L'ACTIONNAIRE UNIQUE

LE 25 JUIN 2019

PREMIÈRE DÉCISION

L'actionnaire unique, après avoir pris connaissance du rapport du Président ainsi que celui du Commissaire aux comptes relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, approuve les comptes tels qu'ils lui sont présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 2 038 828,04 €.

Il approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ce rapport.

En conséquence, il donne au Président quitus de son mandat pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME DÉCISION

L'actionnaire unique constatant l'absence d'obligation de production du rapport spécial du Commissaire aux comptes pour les SASU prend acte qu'aucune convention ou accord n'est intervenu au cours de l'exercice 2018.

TROISIÈME DÉCISION

L'actionnaire unique décide, sur proposition du Président, d'affecter le bénéfice de l'exercice de 2 038 828,04 € et le compte report à nouveau d'un montant de 6 612 714,86 € formant un total à affecter de 8 651 542,90 € de la façon suivante :

- distribution de dividendes pour un montant de 4 884 800,00 €, soit 3,44 € par action,
- affectation du solde au compte report à nouveau pour un montant de 3 766 742,90 €.

Il est rappelé qu'il a été distribué un montant de dividendes de 1 292 200 € au titre de l'exercice 2017 et qu'aucune distribution de dividendes n'a pas été réalisée au titre des exercices 2016 et 2015.

QUATRIÈME DÉCISION

L'actionnaire unique confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes les formalités relatives à la mise en œuvre des résolutions ci-dessus adoptées.

