

RCS : BOBIGNY  
Code greffe : 9301

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2015 B 07293  
Numéro SIREN : 813 716 073  
Nom ou dénomination : LA FONCIERE REI

Ce dépôt a été enregistré le 22/04/2021 sous le numéro de dépôt 12535

12535  
22 AVR. 2021

clifié offre  
à l'original

R / 7  
+

# COMPTES ANNUELS

LA FONCIERE REI

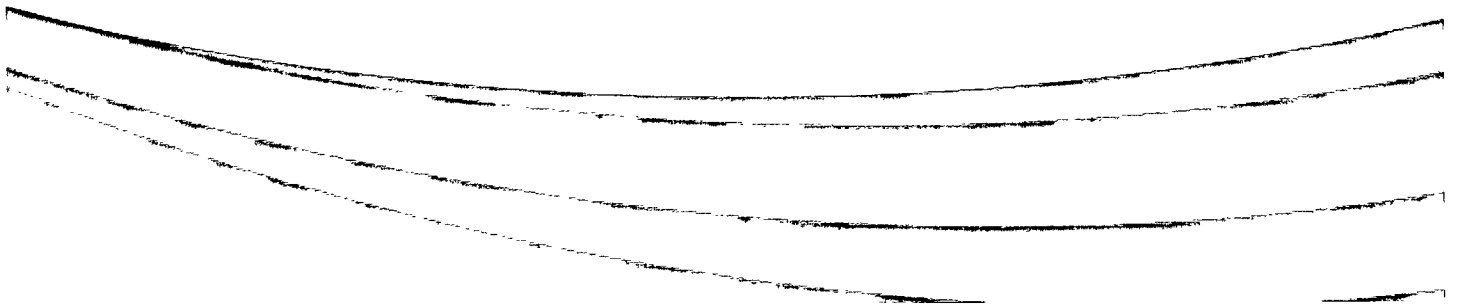
Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

## Bilan au 31/12/2019

48-50 rue Voltaire  
93100 MONTREUIL

SIRET : 81371607300016

NAF : 6820B



## **COMPTE RENDU**

### **Mission 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 de l'entreprise **LA FONCIERE REI** relatifs à la période du **01/01/2019** au **31/12/2019**, qui se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan : 2 664 899 €
- Chiffre d'affaires : 129 349 €
- Résultat net comptable : -62 350 €

Nous avons effectué les diligences prévues par la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes.

Fait à Paris, le 26/03/2020

**Mathieu Castaings**

Expert-comptable, PDG, Sociétaire

**FINACOOOP**

Coopérative d'intérêt collectif (SCIC SA)

d'expertise comptable, juridique et financière

**Bilan**

## Bilan Actif

BILAN ACTIF	Du 01/01/2019 au 31/12/2019			Au 31/12/2018
	Brut	Amort. Prov.	NCC	NCC
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Terrains	374 132		374 132	268 447
Constructions	2 065 503	241 115	1 824 387	1 587 302
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	85 878	21 466	64 411	70 533
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<i>Immobilisations financières</i>				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	49 900		49 900	14 900
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité en portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL I</b>	<b>2 575 413</b>	<b>262 581</b>	<b>2 312 831</b>	<b>1 941 182</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<i>Stocks et approvisionnements</i>				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de production				
- De biens				
- De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
<i>Créances</i>				
Clients et comptes rattachés	144 390		144 390	111 524
Autres	75 588		75 588	117 351
Capital souscrit et appelé, non versé				
<i>Valeurs mobilières financières</i>				
Actions propres				
Autres titres				
<i>Instaurations financières</i>				
Instaurations financières	13 792		13 792	13 792
Et assimilés	112 048		112 048	100 688
<i>Décaissements de valeur</i>				
Décaissements de valeur	127		127	76
<b>TOTAL II</b>	<b>345 944</b>		<b>345 944</b>	<b>343 431</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler	III	6 123	6 123	6 851
Primes de remboursement des obligations	IV			
Ecarts de conversion actif	V			
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>2 927 480</b>	<b>262 581</b>	<b>2 664 899</b>	<b>2 291 464</b>

## Bilan Passif

BILAN PASSIF	Du 01/01/2019 Au 31/12/2019	Du 01/01/2018 Au 31/12/2018
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital social ou individuel (dont versé)	1 000 000	1 000 000
Prime d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
- Légale		
- Statutaires ou contractuelles		
Réserves :		
- Réglementées		
- Autres		
Report à nouveau	-149 365	-53 573
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	<b>-62 350</b>	<b>-95 792</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>TOTAL I</b>	<b>788 285</b>	<b>-148 365</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
<b>TOTAL I (bis)</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour :		
- Risques		
- Charges		
<b>TOTAL II</b>		
<b>EMPRUNTS ET DETTES</b>		
Emprunts obligataires convertibles	592	
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes :		
- Auprès des établissements de crédit	1 773 174	1 429 978
- Financières diverses	41 484	891 085
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
- Fournisseurs et comptes rattachés	37 846	98 705
Dettes :		
- Fiscales et sociales	23 518	18 576
- Sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		1 486
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL III</b>	<b>1 876 614</b>	<b>2 439 829</b>
Ecarts de conversion passif	<b>IV</b>	
<b>TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)</b>	<b>2 664 899</b>	<b>2 291 464</b>

## **Compte de résultat**

## Compte de résultat

COMpte DE RESULTAT	Du 01/01/2019 au 31/12/2019		Au 31/12/2019	
	Franco	Exportation	Total	Total
<b>Produits d'exploitation</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue :				
- De biens				
- De services	129 349		129 349	41 895
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>129 349</b>		<b>129 349</b>	<b>41 895</b>
Production :				
- Stockée				
- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges				
Autres produits			51 008	436
<b>TOTAL I</b>			<b>180 357</b>	<b>42 331</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			57 977	24 028
Impôts, taxes et versements assimilés			13 456	8 178
Salaires et traitements				
Charges sociales				10
			84 079	70 833
Dotations aux :				
- Dépréciations sur immobilisations				
- Dépréciations sur actif circulant				
- Provisions pour risques et charges				
Autres charges			36 434	20
<b>TOTAL II</b>			<b>191 946</b>	<b>103 069</b>
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>			<b>-11 589</b>	<b>-60 738</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée	III			
Perte supportée ou bénéfice transféré	IV		8 033	971
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participation				
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			42	
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL V</b>			<b>42</b>	
<b>Charges financières</b>				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			42 770	31 932
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements				
<b>TOTAL VI</b>			<b>42 770</b>	<b>31 932</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V - VI)</b>			<b>-42 728</b>	<b>-31 932</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>			<b>-62 350</b>	<b>-93 642</b>

## Compte de résultat (Suite)

<span style="float: left;">09 10 2019</span> <span style="float: right;">09 10 2018</span>		
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
<b>TOTAL VII</b>		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		2 150
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>TOTAL VIII</b>		<b>2 150</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>		<b>-2 150</b>
Participations des salariés	IX	
Impôts sur les bénéfices	X	
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>180 399</b>	<b>42 331</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>242 749</b>	<b>138 122</b>
<b>BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)</b>	<b>-62 350</b>	<b>-95 792</b>

**Détails de comptes**

## Bilan Actif Détaillé

<b>ACTIF</b>	<b>Solde</b>		<b>Variation</b>	
	Au	Au	Montant	%
	31/12/2019	31/12/2018		
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immo incorporelles				
<i>Immobilisations corporelles</i>				
<b>Terrains</b>	<b>374 132 30</b>	<b>268 447 30</b>	<b>105 685 00</b>	<b>39.37</b>
21100000 MEULIERE - Terrains	268 447 30	268 447 30		
21110500 LOCAL LE BOURG - Terrains nus	105 685 00		105 685 00	-
<b>Constructions</b>	<b>1 824 387 43</b>	<b>1 587 302 02</b>	<b>237 085 41</b>	<b>14.94</b>
21310000 LOCAL ANTHRACITE	910 824 33	910 824 33		
21310500 LOCAL LE BOURG	167 860 00		167 860 00	-
21310550 LOCAL LE BOURG - Façade	129 212 00		129 212 00	-
21320000 MEULIERE - Gros Oeuvre / Façade	501 101 63	501 101 63		
21320100 MEULIERE - Toiture	125 275 41	125 275 41		
21320500 LOCAL LE BOURG - Aménagement intérieur	17 243 00		17 243 00	-
21321000 MEULIERE - Linteau coulés comble	47 657 88	47 657 88		
21323000 MEULIERE - Menuiseries intérieures	4 891 20	4 891 20		
21325000 MEULIERE - Fenêtres	79 202 73	79 202 73		
21350000 LOCAL ANTHRACITE - Installations générales agencements aménagements des construct.	82 234 37	82 234 37		
28131000 Amortissements Local MEULIERE	-108 877 24	-78 516 43	-30 360 81	-38.67
28131050 Amortissements Local LE BOURG	-2 855 95		-2 855 95	-
28131055 Amortissements Local LE BOURG façade	-5 180 48		-5 180 48	-
28132000 Amortissement Gros Oeuvre/Façade	-59 900 21	-43 196 82	-16 703 39	-38.67
28132050 Amort des constructions	-1 676 40		-1 676 40	-
28132100 Amortissement Combles	-8 346 74	-5 963 85	-2 382 89	-39.98
28132300 Amortissement Menuiseries Int	-1 142 19	-816 11	-326 08	-39.95
28132400 Amortissement Toiture	-29 950 10	-21 598 41	-8 351 69	-38.67
28132500 Amortissement Fenêtres	-18 495 30	-13 215 12	-5 280 18	-39.95
28135000 Amortissements Installations générales agencements aménagements des constructions	-4 690 51	-578 79	-4 111 72	-710.19
<b>Installations tech., matériel et outillages industriels</b>				
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>64 411 46</b>	<b>70 532.73</b>	<b>-6 121.27</b>	<b>-8.68</b>
21811000 MEULIERE - Plomberie	30 099 72	30 099 72		
21812000 MEULIERE - Peinture Volets	7 023 27	7 023 27		
21813000 MEULIERE - Electricite	43 895 42	43 895 42		
21815000 MEULIERE - Equipement cuisine	4 859 28	4 859 28		
28181100 Amortissement Plomberie	-7 028 84	-5 022 19	2 006 65	-39.96
28181200 Amortissement Peinture Volets	-2 460 10	-1 757 77	-702 33	-39.93
28181300 Amortissement Electricite	10 250 39	-7 324 03	2 926 36	-39.95
28181500 Amortissement Equipement Cuisine	-1 726 90	-1 240 97	-485 93	-39.16
<b>Immobilisations en cours</b>				
<b>Avances et acomptes</b>				
<i>Immobilisations financières</i>				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	49 900.00	14 900 00	35 000 00	234 90

ACTIF	Solde		Variation	
	Au	Au	Montant	%
	31/12/2019	31/12/2018		
26100000 Titres participation REI BISCUITERIE	9 900 00	9 900 00		
26110000 Titre participation WIKVILLAGE	40 000 00	5 000 00	35 000 00	700 00
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité en portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL ( I )</b>	<b>2 312 831.19</b>	<b>1 941 182.05</b>	<b>371 649.14</b>	<b>19.15</b>

#### ACTIF CIRCULANT

##### Stocks et en-cours

Matières premières, approvisionnements  
 En cours de production de biens  
 En cours de production de services  
 Produits intermédiaires et finis  
 Marchandises  
 Avances et acomptes versés sur commandes

##### Créances

Clients et comptes rattachés	144 389.58	111 523.98	32 865 60	29.47
41100000 Clients	135 615 48	93 172 78	42 442 70	45 55
41810000 Clients Factures a établir	8 774 10	18 351 20	-9 577 10	-52 19
Autres	75 587.59	117 351 16	-41 763.57	-35.59
40100000 Fournisseurs	32.25	36 609.21	-36 576 96	-99 91
44562000 T V A sur immobilisations - REV CAFE	1 000 00	1 000 00		
44566000 T V A sur biens&services - REV CAFE	218.25	2 524 90	-2 306 65	-91 37
44566010 T V A sur biens&services - LE BOURG	2 142 98		2 142 98	-
44566100 TVA Prorata 2017 - 69 83%	294 75	47 31	247 44	527 66
44566110 TVA Prorata 2018 - 32 75% - FRAIS GENERAUX	105 80	1 691 42	-1 585 62	-93 73
44566111 TVA Prorata 2019 - 46,36% Frais généraux	1 326 27		1 326 27	-
44566120 TVA Prorata 2016 - 47 31%		27 60	-27 60	-100 00
44567000 Crédit de T V A à reporter		1 776 67	-1 776 67	-100 00
44583000 Remboursement de taxes sur le chiffre d'affaires demandé		3 250 59	-3 250 59	-100 00
44586000 TVA sur factures non parvenues	1 447 17	1 620 20	-173 03	-10 68
45502000 C/C REI PROMOTION ( Ex France)	370 00		370 00	-
45503000 C/C REI BISCUITERIE	54 351 63	47 384 59	6 967 04	14 70
45504000 C/C Wikvillage	10 041 65	10 000 00	41 65	0 42
46740000 Appel de charges	4 256 84	11 418 67	-7 161 83	-62 72

Capital souscrit et appelé, non versé

##### Valeurs mobilières de placement

Actions propres

Autres Titres

##### Instruments de Trésorerie

52000000 Prime de CAP	13 792 00	13 792 00		
-----------------------	-----------	-----------	--	--

##### Disponibilités

51200000 Banque Populaire	11 760 07		11 760 07	-
51210000 Banque Palatine		383 64	-383 64	-100 00
51220000 Compte à terme Banque Palatine	100 000 00	100 000 00		
51230000 Banque TRIODOS-0105	288 05		288 05	-
51880000 Banque - Intérêts courus à recevoir		20 00	-20 00	-100 00
53000000 Caisse		284 26	-284 26	-100 00

##### Charges constatées d'avance

48600000 Charges constatées d'avance	127 12	76 20	50 92	67 11
--------------------------------------	--------	-------	-------	-------

<b>TOTAL ( II )</b>	<b>345 944.41</b>	<b>343 431.24</b>	<b>2 513.17</b>	<b>0.73</b>
---------------------	-------------------	-------------------	-----------------	-------------

ACTIF	Solde		Variation	
	Au	Au	Montant	%
	31/12/2019	31/12/2018		
Frais d'émission d'emprunts à étaler ( III )	6 123.29	6 851 00	-727.71	-10.63
48160000 Frais d'émission des emprunts	6 123.29	6 851 00	-727.71	-10.63
Primes de remboursement des obligations ( IV )				
Ecart de conversion actif ( V )				
<b>TOTAL GENERAL ACTIF ( I à V )</b>	<b>2 664 898.89</b>	<b>2 291 464.29</b>	<b>373 434.60</b>	<b>16.30</b>

## Bilan Passif Détaillé

PASSIF	Solde		Variation		
	Au	Au	Montant	%	
	31/12/2019	31/12/2018			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>					
Capital social ou individuel dont versé :	1 000 000	1 000 000 00	1 000.00	999 000.00	+1 000.00
10130000 Capital souscrit appelé, versé		1 000 000 00	1 000.00	999 000.00	+1 000.00
Prime d'émission, de fusion, d'apport...					
Ecarts de réévaluation					
Ecart d'équivalence					
<b>Réserves:</b>					
- Réserve légale					
- Réserves statutaires ou contractuelles					
- Réserves réglementées					
- Autres réserves					
Report à nouveau		-149 364.90	-53 573.34	-95 791.56	-178.81
11900000 Report à nouveau (solde débiteur)		-149 364.90	-53 573.34	-95 791.56	-178.81
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>		<b>-62 349.94</b>	<b>-95 791.56</b>	<b>33 441.62</b>	<b>-34.91</b>
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
<b>TOTAL ( I )</b>		<b>788 285.16</b>	<b>-148 364.90</b>	<b>936 650.06</b>	<b>-631.32</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>					
Produits des émissions de titres participatifs					
Avances conditionnées					
Autres					
<b>TOTAL ( I bis )</b>					
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>					
Provisions pour risques					
Provisions pour charges					
<b>TOTAL ( II )</b>					
<b>EMPRUNTS ET DETTES</b>					
<b>Emprunts obligataires convertibles</b>		591.55		591.55	-
16880000 Intérêts courus		591.55		591.55	-
Autres Emprunts obligataires					
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>		1 773 174.41	1 429 977.96	343 196.45	24.00
16400500 Emprunt - TRIODOS 359 K€ 15 ans		345 282.86		345 282.86	-
16400501 Emprunt - TRIODOS - TVA 84 K€ 9 mos		84 000.00		84 000.00	-
16410000 Emprunt Senior - Banque Palatine		1 343 891.55	1 406 162.00	-62 270.45	-4.43
51200000 Banque Populaire			23 815.96	-23 815.96	-100.00
<b>Emprunts et dettes financières diverses</b>		41 483.76	891 085.00	-849 601.24	-95.34
16500000 Dépôts et cautionnements reçus		9 881.00	8 281.00	1 600.00	19.32
16840000 ICNE Prêt Senior Palatine		9 972.76	2 664.00	7 308.76	274.36
45501000 C/C REI Habitat		21 630.00	880 140.00	-858 510.00	-97.54
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours					
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>		37 846.05	98 704.89	-60 858.84	-61.66
40100000 Fournisseurs		26 658.63	36 878.49	-10 219.86	-27.71
40110000 Fournisseurs LE BOURG		2 400.00		2 400.00	-
40810000 Fournisseurs Factures non parvenues		8 787.42	61 826.40	-53 038.98	-85.79
<b>Dettes fiscales et sociales</b>		23 517.96	18 575.63	4 942.33	26.60
44551000 T V A a décaisser		2 340.73		2 340.73	-

PASSIF	Solde		Variation	
	Au	Au	Montant	%
	31/12/2019	31/12/2018		
44571000 TVA collectée	20 655 22	15 150 43	5 504 79	36 34
44587000 TVA sur factures à établir	522 01	506 20	15 81	3 16
44700000 Autres impôts, taxes et versements assimilés		2 919 00	-2 919 00	-100 00
<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés</b>				
<b>Autres dettes</b>		<b>1 485 71</b>	<b>-1 485 71</b>	<b>-100 00</b>
41100000 Clients		1 467 18	-1 467 18	-100 00
41980000 Rabais, remises, ristournes à accorder et autres avoirs à établir		16 00	-16 00	-100 00
46710000 Avance Christiane Jarquin		2 53	-2 53	-100 00
<b>Instruments de trésorerie</b>				
<b>Produits constatés d'avance</b>				
<b>TOTAL ( III )</b>	<b>1 876 613.73</b>	<b>2 439 829.19</b>	<b>-563 215.46</b>	<b>-23.08</b>
<b>Ecart de conversion passif ( IV )</b>				
<b>TOTAL GENERAL PASSIF ( I à IV )</b>	<b>2 664 898.89</b>	<b>2 291 464.29</b>	<b>373 434.60</b>	<b>16.30</b>

## Compte de résultat Détaillé

COMPTE DE RESULTAT	Solde		Variation	
	31/12/2019	31/12/2018	Montant	%
<b>Produits d'exploitation</b>				
Vente de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	129 348.69	41 894.53	87 454.16	208.75
70610000 Loyers Meulière	48 010.49	48 672.71	-662.22	-1.36
70620000 Loyers Rei Vente		19 500.00	-19 500.00	-100.00
70630000 Loyers Rev Cafe	41 284.08	7 203.60	34 080.48	473.07
70640000 Loyers Le Bourg	22 500.00		22 500.00	-
70800000 Refacturation charges Local Commercial	8 254.27		8 254.27	-
70810100 Refacturation SCI BISCUITERIE		-41 637.64	41 637.64	-100.00
70880000 Provision sur charges Meuliere	8 272.35	8 155.86	116.49	1.42
70881000 Provision charges Le Bourg	1 027.50		1 027.50	-
<b>Chiffre d'affaires Net</b>	<b>129 348.69</b>	<b>41 894.53</b>	<b>87 454.16</b>	<b>208.75</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortis., dépréciations et prov., transferts de charges				
Autres produits	51 008.46	436.33	50 572.13	+1 000.00
75800000 Produits divers de gestion courante	51 008.46	436.33	50 572.13	+1 000.00
<b>TOTAL ( I )</b>	<b>180 357.15</b>	<b>42 330.86</b>	<b>138 026.29</b>	<b>326.07</b>
<b>Charges d'exploitation</b>				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres appro)				
Autres achats et charges externes*	57 976.53	24 027.89	33 948.64	141.29
60500000 Achats de matériel, équipements et travaux		352.65	-352.65	-100.00
60611000 Fournitures électricité	3 618.73	3 414.27	204.46	6.00
60612000 Fournitures eau	960.04	644.71	315.33	48.84
60630000 Achats de petit équipement	55.00	889.96	-834.96	-93.82
61320000 Locations immobilières		500.00	-500.00	-100.00
61400000 Charges locatives et de copropriété	11 418.67	-1 498.13	12 916.80	862.28
61400500 LEBOURG Charges locatives	925.00		925.00	-
61500000 Entretien et réparations	1 560.00	13 507.15	-11 947.15	-88.45
61520000 Entretien et réparations sur biens immobiliers	800.30		800.30	-
61560000 Maintenance		-25.00	25.00	-100.00
61610000 Assurances Multirisques	1 077.65	949.23	128.42	13.59
62260000 Honoraires Comptables	10 043.48	7 953.00	2 090.48	26.28
62261000 Honoraires CAC	3 551.58	4 974.21	-1 422.63	-28.59
62263000 Honoraires avocats	-600.00	1 250.00	-1 850.00	-148.00
62264200 Honoraires Divers	2 000.00	-13 713.64	15 713.64	-114.58
62270000 Frais d'actes et de contentieux	13 657.02	1 137.85	12 519.17	+1 000.00
62300000 Publicité, publications, relations publiques		17.88	-17.88	-100.00
62610000 Frais de télécommunication	576.00	553.59	22.41	3.97
62780000 Prestations de services bancaires	4 428.01	3 120.16	1 307.85	41.92
62781000 Prestations de services bancaires TRIODOS	3 905.05		3 905.05	-
Impôts, taxes et versements assimilés	13 456.49	8 178.00	5 278.49	64.54
63511000 Contribution économique territoriale	926.00	914.00	12.00	1.31
63512000 Taxes foncières	9 119.13	7 264.00	1 855.13	25.54
63520000 Taxes sur le chiffre d'affaires non récupérables	3 411.36		3 411.36	-

COMPTÉ DE RESULTAT	Solde		Variation	
	31/12/2019	31/12/2018	Montant	%
<b>Salaires et traitements</b>				
<b>Charges sociales</b>		10 00	-10 00	-100 00
64580000 Cotisations aux autres organismes sociaux		10 00	-10 00	-100 00
<b>Dotations aux amortissements sur immobilisations</b>	84 078 57	70 832.86	13 245 71	18.70
68112000 Dotations aux amortissements sur Immobilisations corporelles	83 350 86	70 105 75	13 245 11	18 89
68120000 Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir	727 71	727 11	0 60	0 14
<b>Dotations aux dépréciations sur immobilisations</b>				
<b>Dotations aux dépréciations sur actif circulant</b>				
<b>Dotations aux provisions pour risques et charges</b>				
<b>Autres charges</b>	36 434 30	20 43	36 413 87	+1 000.00
65800000 Charges diverses de gestion courante	36 434 30	20 43	36 413 87	+1 000 00
<b>TOTAL ( II )</b>	<b>191 945.89</b>	<b>103 069.18</b>	<b>88 876.71</b>	<b>86.23</b>
* Y compris :				
-Redevances de crédit-bail mobilier				
-Redevances de crédit-bail immobilier				
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION ( I - II )</b>	<b>-11 588.74</b>	<b>-60 738.32</b>	<b>49 149.58</b>	<b>-80.92</b>
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée ( III )</b>				
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré ( IV )</b>	8 032 96	971 13	7 061 83	727 29
65500000 Quotes parts de résultat sur opérations faites en commun	8 032 96	971 13	7 061 83	727 29
<b>Produits financiers</b>				
<b>Produits financiers de participation</b>				
<b>Produits autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé</b>				
<b>Autres intérêts et produits assimilés</b>	41.65		41 65	-
76300000 Revenus des autres créances	41 65		41 65	
<b>Reprise sur provisions, dépréciations et transferts de charges</b>				
<b>Différence positives de change</b>				
<b>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>				
<b>TOTAL ( V )</b>	<b>41.65</b>		<b>41.65</b>	
<b>Charges financières</b>				
<b>Dotations financières aux amortis , dépréciations et prov</b>				
<b>Intérêts et charges assimilées</b>	42 769.89	31 932 42	10 837 47	33.94
66110000 Intérêts emprunts - Banque Palatine	37 852 29	31 932 42	5 919 87	18 54
66111000 Intérêts emprunts - Banque TRIDOS 359KE	4 917 60		4 917 60	
<b>Différences négatives de change</b>				
<b>Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements</b>				
<b>TOTAL ( VI )</b>	<b>42 769.89</b>	<b>31 932.42</b>	<b>10 837.47</b>	<b>33.94</b>
<b>RESULTAT FINANCIER ( V - VI )</b>	<b>-42 728.24</b>	<b>-31 932.42</b>	<b>-10 795.82</b>	<b>33.81</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS ( I - II + III - IV + V - VI )</b>	<b>-62 349.94</b>	<b>-93 641.87</b>	<b>31 291.93</b>	<b>-33.42</b>
<b>Produits Exceptionnels</b>				
<b>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>				
<b>Produits exceptionnels sur opérations en capital</b>				
<b>Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges</b>				
<b>TOTAL ( VII )</b>				
<b>Charges Exceptionnelles</b>				
<b>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>		2 149 69	-2 149.69	-100.00
67110000 Penalités sur marchés (et débits payés sur achats et ventes)		35 00	-35 00	-100 00
67200000 Charges exploit /exer ant		2 114 69	2 114 69	-100 00
<b>Charges exceptionnelles sur opérations en capital</b>				
<b>Dotations exceptionnelles aux amortis , dépréciations et prov</b>				
<b>TOTAL ( VIII )</b>		<b>2 149.69</b>	<b>-2 149.69</b>	<b>-100.00</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL ( VII - VIII )</b>		<b>-2 149.69</b>	<b>2 149.69</b>	<b>-100.00</b>

COMPTES DE RESULTAT	Solde		Variation	
	31/12/2019	31/12/2018	Montant	%
Participations des salariés ( IX )				
Impôts sur les bénéfices ( X )				
<b>TOTAL DES PRODUITS ( I + III + V + VII )</b>	<b>180 398.80</b>	<b>42 330.86</b>	<b>138 067.94</b>	<b>326.16</b>
<b>TOTAL DES CHARGES ( II + IV + VI + VIII + IX + X )</b>	<b>242 748.74</b>	<b>138 122.42</b>	<b>104 626.32</b>	<b>75.75</b>
<b>BENEFICE OU PERTE ( total des produits - total des charges)</b>	<b>-62 349.94</b>	<b>-95 791.56</b>	<b>33 441.62</b>	<b>-34.91</b>

**Annexe**

## Règles et méthodes comptables

(Décret n° 83-1020 du 29-11-1983 – articles 7,21,24 début, 24-1, 24-2 et 24-3)

### ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019 dont le total est de 2 664 899 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégagant un résultat de -62 350 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les états financiers ont été établis en conformité avec .

- Le PCG 2014 approuvé par arrêté ministériel du 8 septembre 2014
- La loi n° 83 353 du 30 avril 1983
- Le décret 83 1020 du 29 novembre 1983
- Les règlements de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

#### Faits caractéristiques

Néant

#### Evénements significatifs postérieurs à compter de la clôture

La TVA grevant l'acquisition d'un bien en 2019 financée par la banque TRIODOS n'a pas été remboursé à l'échéance début 2020.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases .

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

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

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

#### **Immobilisations corporelles :**

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires)

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue indiquée dans le tableau d'amortissement.

**Créances et dettes :**

Les créances et les dettes sont évaluées à leur valeur nominale. Une provision est constituée sur les créances dès lors que leur valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

**Provisions :**

La société applique le règlement CRC 2000-06 sur les passifs.

Dans ce cadre, des provisions pour risques et charges sont constituées pour faire face aux sorties probables de ressources au profit des tiers, sans contrepartie pour la société

Ces provisions sont estimées en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'arrêté des comptes.

**Changements de méthodes :**

Il n'y a pas eu de changement de méthode d'évaluation au cours de l'exercice.

Il n'y a pas eu de changement de méthode de présentation au cours de l'exercice.

**Intégration fiscale**

La société fait partie du périmètre d'intégration fiscale du groupe SASU REI HABITAT . La convention d'intégration prévoit que la charge d'impôt soit supportée par chaque société membre comme en l'absence d'intégration fiscale. Les économies d'impôts réalisées par le groupe sont conservées par la mère et considérées comme un gain immédiat de l'exercice.

**Frais d'émission d'emprunts & Emprunts:**

Les frais d'émission d'emprunts sont amortis sur la durée de l'emprunt . Leur montant s'élève à 6 123,29 euros au 31 12 2019.

Emprunt auprès de la Palatine Principal . 1 600 000€ . Taux : Euribor 3 mois. Marge : 2.2%

Date de souscription : 31.05.2016

Emprunt auprès de Triodos Principal: 359 000€. Taux: 2,056%. Date de souscription: 26.04.2019

**Commissariat aux comptes :**

Les honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élèvent à 4 500 € au 31.12.2019

## **Faits caractéristiques de l'exercice**

Acquisition d'un local à Montreuil dit "Le bourg" pour 443 000€ le 26/04/2020.

## Etat des immobilisations

CADRE A	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation de l'exercice	Acquisitions créances virements
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles			
<b>TOTAL</b>			
Immobilisations corporelles			
Terrains	268 447		105 685
Constructions :	1 668 953		314 315
- Sur sol propre			
- Sur sol d'autrui			
- Générales, agencements et aménagements constructions	82 234		
Installations :			
- Techniques, matériel et outillage			
- Générales, agencements et aménagements divers	85 878		
Matériel :			
- De transport			
- De bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>TOTAL</b>	<b>2 105 513</b>		<b>420 000</b>
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres :	14 900		
- Participations			
- Titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>TOTAL</b>	<b>14 900</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 120 413</b>		<b>420 000</b>

CADRE B	Diminutions		Valeur brute des immos en fin d'exercice	Réévaluation légale ou éval. par mise en équival. Valeur d'origine des immos en fin d'exercice
	Virement	Cession		
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL</b>				
Terrains			374 132	
Constructions :			1 983 268	
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
- Gales, agencés et aménagt. const.			82 234	
Installations				
- Techniques, matériel et outillage				
- Gales, agencés et aménagt divers			85 878	
Matériel				
- De transport				
- De bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL</b>			<b>2 525 513</b>	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres :	-35 000		49 900	
- Participations				
- Titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>	<b>-35 000</b>		<b>49 900</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>-35 000</b>		<b>2 575 413</b>	

## Etat des amortissements

### CADRE A - Situations et mouvements de l'exercice

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL</b>				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions :				
- Sur sol propre	163 307	73 118		236 425
- Sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	579	4 112		4 691
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Installations générales, agencements et aménagements divers	15 345	6 121		21 466
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL</b>	<b>179 230</b>	<b>83 351</b>		<b>262 581</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>179 230</b>	<b>83 351</b>		<b>262 581</b>

### CADRE B - Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Dotations			Reprises			Mouvement net des amort. à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement et dvp.							
Autres postes d'immo. incorporelles							
<b>TOTAL</b>							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions :							
- Sur sol propre							
- Sur sol d'autrui							
Inst. gales, agencés et aménag. des constructions							
Inst. techniques, mat. et outillage industriels							
Inst. gales, agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique, mobilier							
Emballages récup. et divers							
<b>TOTAL</b>							
Frais d'acquisition de titres de participations							
<b>TOTAL GENERAL</b>							
<b>TOTAL GENERAL NON VENTILE</b>			<b>TOTAL GENERAL NON VENTILE</b>			<b>TOTAL GENERAL NON VENTILE</b>	

### CADRE C

Mouvement de l'exercice affectant les charges reprises sur plusieurs exercices	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Révisions de l'exercice aux amortissements	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler	6 851		728	6 123
Primes de remboursement des obligations				

## Etat des provisions et dépréciations

NATURE DES PROVISIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
-----------------------	--------------------------------	---------------------------------------	---	--------------------------------

Reglementees

- Reconstitution des gisements

Provisions pour : - Investissements

- Hausse des prix

Amortissements dérogatoires

Provisions pour prêts d'installation

Autres provisions réglementées

<b>TOTAL</b>				
--------------	--	--	--	--

Risques et charges

- Litiges

- Garanties données aux clients

- Pertes sur marché à terme

- Amendes et pénalités

- Pertes de change

Provisions pour :

- Pensions et obligations

- Impôts

- Renouvellement des immobilisations

- Gros entretien et grandes révisions

- Charges sociales et fiscales sur congés à payer

Autres provisions pour risques et charges

<b>TOTAL</b>				
--------------	--	--	--	--

NATURE DES DEPRECIATIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
--------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	---	--------------------------------

Depréciations

- Incorporelles

- Corporelles

Immobilisations : - Titres mis en équivalence

- Titres de participations

- Financières

Sur stocks et en cours

Sur comptes clients

Autres provisions pour dépréciation

<b>TOTAL</b>				
--------------	--	--	--	--

<b>TOTAL GENERAL</b>				
----------------------	--	--	--	--

- D'exploitation  
Dont dotations et reprises - Financières  
- Exceptionnelles

--	--	--	--	--

*Titres mis en équivalence    Montant de la dépréciation*

## Etat des créances

	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	144 390	144 390	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéficiaires			
Taxe sur la valeur ajoutée	6 535	6 535	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)	64 763	64 763	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	4 289	4 289	
Charges constatées d'avance	127	127	
<b>TOTAL</b>	<b>220 104</b>	<b>220 104</b>	

(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice

(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques

## Etat des dettes

Description	Montants	Etat des dettes		
		Emprunts et dettes financières	Emprunts et dettes financières	Emprunts et dettes financières
Emprunts obligataires convertibles (1)	592	592		
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :				
- A 1 an max à l'origine				
- A plus d'1 an à l'origine	1 773 174	108 344	583 431	1 081 400
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	19 854	19 854		
Fournisseurs et comptes rattachés	37 846	37 846		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	23 518	23 518		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	21 630	21 630		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 876 614</b>	<b>211 783</b>	<b>583 431</b>	<b>1 081 400</b>

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice 443 000

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice 75 988

(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques

**Etats de gestion**

## Soldes Intermédiaires de Gestion

* Ventes de marchandises				
- Coût direct d'achat				
+/- Variation du stock de marchandises				
<b>Marge commerciale</b>	<b>I</b>			
- Vendue		129 349	100 00	41 895
+ Production				100.00
- Stockée				
- Immobilisée				
<b>Production de l'exercice</b>		<b>129 349</b>	<b>100.00</b>	<b>41 895</b>
- Matières premières et approvisionnements consommés				
- Sous-traitance directe				353
				0.84
<b>Marge brute sur production</b>	<b>II</b>	<b>129 349</b>	<b>100.00</b>	<b>41 542</b>
<b>Marge brute globale</b>	<b>(I + II)</b>	<b>129 349</b>	<b>100.00</b>	<b>41 542</b>
- Services extérieurs et autres charges externes		57 977	44.82	23 675
				56.51
<b>Valeur ajoutée produite</b>		<b>71 372</b>	<b>55.18</b>	<b>17 867</b>
+ Subventions d'exploitation				
- Impôts, taxes et versements assimilés		13 456	10 40	8 178
- Salaires et traitements				
- Charges sociales				10
				0 02
<b>Excédent brut d'exploitation</b>		<b>57 916</b>	<b>44.77</b>	<b>9 679</b>
+ Reprises sur amortissements et provisions				
- Dotations aux amortissements sur immobilisations		84 079	65 00	70 833
- Sur immobilisations				
- Dotations aux provisions - Sur actif circulant				
- Pour nsques et charges				
+ Autres produits de gestion courante		51 008	39 43	436
- Autres charges de gestion courante		36 434	28 17	20
				0 05
+ Transferts de charges d'exploitation				
<b>Résultat d'exploitation (hors charges et produits financiers)</b>		<b>-11 589</b>	<b>-8.96</b>	<b>-60 738</b>
+ Bénéfice attribué (quote-part sur opérations en commun)				
- Perte supportée (quote-part sur opérations en commun)		8 033	6 21	971
				2 32
+ Produits financiers de participations				
+ Produits des autres valeurs mobilières et créances				
+ Autres intérêts et produits assimilés		42	0 03	
+ Reprises sur provisions financières				
+ Différences positives de change				
+ Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
- Dotations financières aux amortissements et provisions				
- Intérêts et charges assimilées		42 770	33 07	31 932
- Différences négatives de change				76 22
- Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements				
<b>Résultat courant avant impôts</b>		<b>-62 350</b>	<b>-48.20</b>	<b>-93 642</b>
+ Produits exceptionnels - De gestion sur opérations				
- En capital				
+ Reprises sur provisions et transferts de charges exceptionnels				
- Charges exceptionnelles - De gestion sur opérations				2 150
- En capital				5 13
- Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
<b>Résultat exceptionnel</b>				<b>-2 150</b>
- Participation des salariés aux résultats				
- Impôts sur les bénéfices				
<b>Résultat Net Comptable</b>		<b>-62 350</b>	<b>-48.20</b>	<b>-95 792</b>
				<b>-228.65</b>

**Carlos FERNANDES**  
56 Allée de la Meute  
78110 Le Vésinet

ent. f. o. f. e  
à l'original R. J. 7

**LA FONCIERE REI**

---

Société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 €

48 - 50 rue Voltaire  
93100 MONTREUIL

---

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**SUR LES COMPTES ANNUELS**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019**

---

*CF*

**FONCIERE REI  
SAS**

À l'attention de l'associé unique  
48 - 50 rue Voltaire  
93100 Montreuil

**Opinion**

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FONCIERE REI relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le président sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Je certifie 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***

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. J'estime que les éléments que j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Les responsabilités qui m'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***

J'ai réalisé ma mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui me sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de mon rapport, et notamment je n'ai 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 mes appréciations, je vous informe que les appréciations les plus importantes auxquelles j'ai procédé, selon mon jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

**Le Commissaire aux comptes : Carlos FERNANDES**

Dans ce cadre, j'ai été amené à examiner l'évaluation des immobilisations corporelles présentées à l'actif du bilan.

Cet examen n'appelle pas de commentaires particuliers.

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 mon opinion exprimée ci-avant. Je n'exprime pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

**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 m'appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Mon 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, ma 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.

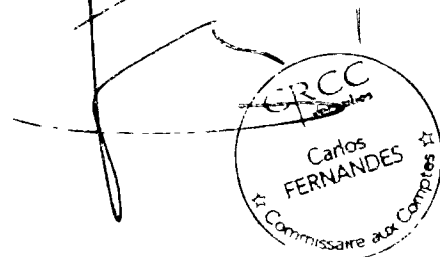
**Le Commissaire aux comptes : Carlos FERNANDES**

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.

Fait à Paris, le 11 juin 2020

Le Commissaire aux Comptes  
Carlos FERNANDES



## Bilan Actif

Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Terrains	374 132		374 132	268 447
Constructions	2 065 503	241 115	1 824 387	1 587 302
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	85 878	21 466	64 411	70 533
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<i>Immobilisations financières</i>				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	49 900		49 900	14 900
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité en portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL I</b>	<b>2 575 413</b>	<b>262 581</b>	<b>2 312 831</b>	<b>1 941 182</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de production				
- De biens				
- De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
Clients et comptes rattachés	144 390		144 390	111 524
Autres	75 588		75 588	117 351
Capital souscrit et appelé, non versé				
Actions propres				
Autres titres	13 792		13 792	13 792
Disponibilités	112 048		112 048	100 688
Charges constatées d'avance	127		127	76
<b>TOTAL II</b>	<b>345 944</b>		<b>345 944</b>	<b>343 431</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler	III 6 123		6 123	6 851
Primes de remboursement des obligations	IV			
Ecart de conversion actif	V			
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>2 927 480</b>	<b>262 581</b>	<b>2 664 899</b>	<b>2 291 464</b>

## Bilan Passif

<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
Capital social ou individuel	(dont versé)	1 000 000	1 000 000	1 000
Prime d'émission, de fusion, d'apport				
Ecart de réévaluation				
Ecart d'équivalence				
	- Légale			
	- Statutaires ou contractuelles			
Réserves	- Réglementées			
	- Autres			
Report à nouveau			-149 365	-53 573
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>			<b>-62 350</b>	<b>-95 792</b>
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
	<b>TOTAL I</b>		<b>788 285</b>	<b>-148 365</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>				
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Autres				
	<b>TOTAL I (bis)</b>			
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
Provisions pour	- Risques			
	- Charges			
	<b>TOTAL II</b>			
Emprunts obligataires convertibles			592	
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes	- Au près des établissements de crédit		1 773 174	1 429 978
	- Financières diverses		41 484	891 085
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	- Fournisseurs et comptes rattachés		37 846	98 705
Dettes	- Fiscales et sociales		23 518	18 576
	- Sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes				1 486
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance				
	<b>TOTAL III</b>		<b>1 876 614</b>	<b>2 439 829</b>
Ecart de conversion passif				
	<b>IV</b>			
<b>TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)</b>			<b>2 664 899</b>	<b>2 291 464</b>

## Compte de résultat

<b>Produits d'exploitation</b>			
Ventes de marchandises			
Production vendue	- De biens		
	- De services	129 349	129 349
	<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>129 349</b>	<b>41 895</b>
Production	- Stockée		
	- Immobilisée		
Subventions d'exploitation reçues			
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			
Autres produits		51 008	436
<b>TOTAL I</b>		<b>180 357</b>	<b>42 331</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			
Variation de stocks (marchandises)			
Achats de matières premières et autres approvisionnements			
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)			
Autres achats et charges externes *		57 977	24 028
Impôts, taxes et versements assimilés		13 456	8 178
Salaires et traitements			
Charges sociales			10
	- Amortissements sur immobilisations	84 079	70 833
	- Dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux	- Dépréciations sur actif circulant		
	- Provisions pour risques et charges		
Autres charges		36 434	20
<b>TOTAL II</b>		<b>191 946</b>	<b>103 069</b>
* Y compris	- Redevances de crédit-bail mobilier		
	- Redevances de crédit-bail immobilier		
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>		<b>-11 589</b>	<b>-60 738</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée		III	
Perte supportée ou bénéfice transféré		IV	8 033
<b>971</b>			
<b>Produits financiers</b>			
Produits financiers de participation			
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés		42	
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>TOTAL V</b>		<b>42</b>	
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			
Intérêts et charges assimilées		42 770	31 932
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements			
<b>TOTAL VI</b>		<b>42 770</b>	<b>31 932</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V - VI)</b>		<b>-42 728</b>	<b>-31 932</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>		<b>-62 350</b>	<b>-93 642</b>

## Compte de résultat (Suite)

Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
	<b>TOTAL VII</b>	
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		2 150
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
	<b>TOTAL VIII</b>	<b>2 150</b>
	<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>	<b>-2 150</b>
Participations des salariés	IX	
Impôts sur les bénéfices	X	
	<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>180 399</b>
	<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>138 122</b>
	<b>BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)</b>	<b>-95 792</b>

## Règles et méthodes comptables

(Décret n° 83-1020 du 29-11-1983 – articles 7,21,24 début, 24-1, 24-2 et 24-3)

### ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019 dont le total est de 2 664 899 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de -62 350 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les états financiers ont été établis en conformité avec

- Le PCG 2014 approuvé par arrêté ministériel du 8 septembre 2014
- La loi n° 83 353 du 30 avril 1983
- Le décret 83 1020 du 29 novembre 1983
- Les règlements de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

#### Faits caractéristiques

Néant

#### Evénements significatifs postérieurs à compter de la clôture

La TVA grevant l'acquisition d'un bien en 2019 financée par la banque TRIODOS n'a pas été remboursé à l'échéance début 2020.

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

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

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

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

#### Immobilisations corporelles :

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue indiquée dans le tableau d'amortissement.

**Créances et dettes :**

Les créances et les dettes sont évaluées à leur valeur nominale. Une provision est constituée sur les créances dès lors que leur valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

**Provisions :**

La société applique le règlement CRC 2000-06 sur les passifs.

Dans ce cadre, des provisions pour risques et charges sont constituées pour faire face aux sorties probables de ressources au profit des tiers, sans contrepartie pour la société.

Ces provisions sont estimées en prenant en considération les hypothèses les plus probables à la date d'arrêté des comptes.

**Changements de méthodes :**

Il n'y a pas eu de changement de méthode d'évaluation au cours de l'exercice.

Il n'y a pas eu de changement de méthode de présentation au cours de l'exercice.

**Intégration fiscale :**

La société fait partie du périmètre d'intégration fiscale du groupe SASU REI HABITAT . La convention d'intégration prévoit que la charge d'impôt soit supportée par chaque société membre comme en l'absence d'intégration fiscale. Les économies d'impôts réalisées par le groupe sont conservées par la mère et considérées comme un gain immédiat de l'exercice.

**Frais d'émission d'emprunts & Emprunts:**

Les frais d'émission d'emprunts sont amortis sur la durée de l'emprunt . Leur montant s'élève à 6 123,29 euros au 31 12 2019.

Emprunt auprès de la Palatine. Principal : 1 600 000€ . Taux : Euribor 3 mois. Marge . 2,2%

Date de souscription : 31.05.2016

Emprunt auprès de Triodos. Principal: 359 000€. Taux: 2,056%. Date de souscription: 26.04.2019

**Commissariat aux comptes :**

Les honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat s'élèvent à 4 500 € au 31 12.2019

**Faits caractéristiques de l'exercice**

Acquisition d'un local à Montreuil dit "Le bourg" pour ~~442.000~~€ le 26/04/2020.

420.000 €

## Etat des immobilisations

Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles			
<b>TOTAL</b>			
<hr/>			
Terrains		268 447	105 685
Constructions :	- Sur sol propre	1 668 953	314 315
	- Sur sol d'autrui		
	- Générales, agencements et aménagements constructions	82 234	
Installations	- Techniques, matériel et outillage		
	- Générales, agencements et aménagements divers	85 878	
Matériel :	- De transport		
	- De bureau et informatique, mobilier		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>TOTAL</b>		<b>2 105 513</b>	<b>420 000</b>
<hr/>			
Participations évaluées par mise en équivalence			
- Participations		14 900	
Autres :	- Titres immobilisés		
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>TOTAL</b>		<b>14 900</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>2 120 413</b>	<b>420 000</b>
<hr/>			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles			
<b>TOTAL</b>			
<hr/>			
Terrains			374 132
Constructions	- Sur sol propre		1 983 268
	- Sur sol d'autrui		
	- Gales, agencets et aménagt. const		82 234
Installations	- Techniques, matériel et outillage		
	- Gales, agencets et aménagt divers		85 878
Matériel	- De transport		
	- De bureau et informatique, mobilier		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>TOTAL</b>			<b>2 525 513</b>
<hr/>			
Participations évaluées par mise en équivalence			
- Participations		-35 000	49 900
Autres	- Titres immobilisés		
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>TOTAL</b>		<b>-35 000</b>	<b>49 900</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>-35 000</b>	<b>2 575 413</b>



**Etat des provisions et dépréciations**

<b>Réglementées</b>			
	- Reconstitution des gisements		
Provisions pour	- Investissements		
	- Hausse des prix		
Amortissements dérogatoires			
Provisions pour prêts d'installation			
Autres provisions réglementées			
	<b>TOTAL</b>		
	- Litiges		
	- Garanties données aux clients		
	- Pertes sur marché à terme		
	- Amendes et pénalités		
	- Pertes de change		
Provisions pour :	- Pensions et obligations		
	- Impôts		
	- Renouvellement des immobilisations		
	- Gros entretien et grandes révisions		
	- Charges sociales et fiscales sur congés à payer		
Autres provisions pour risques et charges			
	<b>TOTAL</b>		
	- Incorporelles		
	- Corporelles		
Immobilisations	- Titres mis en équivalence		
	- Titres de participations		
	- Financières		
Sur stocks et en cours			
Sur comptes clients			
Autres provisions pour dépréciation			
	<b>TOTAL</b>		
	<b>TOTAL GENERAL</b>		
	- D'exploitation		
Dont dotations et reprises	- Financières		
	- Exceptionnelles		

Titres mis en équivalence Montant de la dépréciation

*df*

## Etat des créances

<b>l'actif immobilisé</b>		
Créances rattachées à des participations		
Prêts (1) (2)		
Autres immobilisations financières		
Clients douteux ou litigieux		
Autres créances clients	144 390	144 390
Créances représentatives de titres prêtés		
Personnel et comptes rattachés		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		
Impôts sur les bénéfices		
Taxe sur la valeur ajoutée	6 535	6 535
Autres impôts, taxes et versements assimilés		
Divers		
Groupe et associés (2)	64 763	64 763
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	4 289	4 289
Charges constatées d'avance	127	127
<b>TOTAL</b>	<b>220 104</b>	<b>220 104</b>

(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice

(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques

## Etat des dettes

Emprunts obligataires convertibles (1)	592	592		
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)				
- A 1 an max. à l'origine				
- A plus d'1 an à l'origine	1 773 174	108 344	583 431	1 081 400
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	19 854	19 854		
Fournisseurs et comptes rattachés	37 846	37 846		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	23 518	23 518		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	21 630	21 630		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 876 614</b>	<b>211 783</b>	<b>583 431</b>	<b>1 081 400</b>
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	443 000			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	75 988			
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

**LA FONCIERE REI**  
**Société par actions simplifiée au capital de 1 000 euros**  
**Siège social : 48/50 rue Voltaire - 93100 MONTREUIL**  
**813 716 073 RCS BOBIGNY**

Alfi G...  
à l'original  
P

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS**  
**DE L'ASSOCIEE UNIQUE DU 12 JUIN 2020**

L'an 2020, le 12 juin à 11h30,

La société REI Habitat (l'«associé unique»), Société par actions simplifiée au capital de 1.100.000 euros, ayant son siège social au 48-50 rue Voltaire, 93100 Montreuil, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 538 216 540 RCS BOBIGNY, représentée par son Président, Monsieur Paul Jarquin demeurant au 33 rue Lebourg à Montreuil (93100) ;

**I - A préalablement exposé ce qui suit :**

En sa qualité de Président de la Société, la société REI HABITAT, associée unique, a établi et arrêté les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ainsi que le rapport de gestion sur les opérations de l'exercice écoulé.

Ces documents ont été tenus, au siège social, à la disposition du Commissaire aux Comptes.

**II - A pris les décisions suivantes relatives à :**

- l'approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2019 et quitus à donner à son Président,
- l'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019,
- l'approbation des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce,
- la délégation de pouvoirs en vue des formalités.

**PREMIERE DECISION**

L'associée unique, connaissance prise du rapport du Commissaire aux comptes, sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, approuve ces comptes annuels, tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par une perte de 62.350 euros.

L'associée unique approuve également les opérations traduites dans ces comptes.

L'associée unique prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

En conséquence, l'associée unique donne au Président quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

B

### DEUXIEME DECISION

L'associée unique décide d'affecter la perte de l'exercice de 62.350 euros en totalité au compte "report à nouveau" qui s'élèvera ainsi à la somme de (211.715) euros.


L'associé unique constate que les capitaux propres ont été reconstitués en procédant à une augmentation de capital en date du 30 décembre 2019.

Conformément à la loi, l'associée unique constate qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la constitution de la Société.

### TROISIEME DECISION

L'associée unique donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité qu'il appartiendra.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal signé par l'associée unique et répertorié sur le registre des décisions de l'associée unique.

  
\_\_\_\_\_  
REI HABITAT  
Représentée par Paul JARQUIN  
Associée Unique

**LA FONCIERE REI**  
Société par actions simplifiée à Associé Unique  
Au capital de 1.000.000 €  
Siège social 48/50 rue Voltaire  
93100 MONTREUIL

Confirmer  
à l'original  
P. F.

Carlos FERNANDES  
56 Allée de la Meute  
78110 Le Vésinet

Paris, le 15 mai 2020

## **EXERCICE CLOS LE 31/12/2019**

Cette lettre vous est adressée en application de vos normes d'exercice professionnel, dans le cadre de vos contrôles relatifs à l'audit des comptes annuels de la société FONCIERE REI afférents à l'exercice clos le 31/12/2019. Ces comptes font apparaître à cette date des capitaux propres de 788 285 euros, y compris une perte de 62 350 euros.

En tant que responsable de l'établissement des comptes et de la conception et de la mise en œuvre du contrôle interne afférent à leur préparation, nous vous confirmons ci-après, en toute bonne foi et au mieux de notre connaissance, les informations et affirmations qui vous ont été fournies dans le cadre de votre mission.

## **RISQUE DE FRAUDE ET DISPOSITIF DE CONTRÔLE INTERNE**

1. Des contrôles destinés à prévenir et détecter les erreurs et les fraudes ont été conçus et mis en œuvre dans la société FONCIERE REI. Nous vous avons fait part de notre appréciation sur le risque que les comptes puissent comporter des anomalies significatives résultant de fraudes.

Nous n'avons pas connaissance :

- a. De fraudes avérées ou suspectées impliquant la direction, des employés ayant un rôle clé dans le dispositif de contrôle interne ou d'autres personnes et qui seraient susceptibles d'entraîner des anomalies significatives dans les comptes ;
- b. D'allégations de fraudes susceptibles d'avoir un impact sur les comptes.

## **ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE**

2. À ce jour, nous n'avons connaissance d'aucun événement, autre que ceux déjà pris en compte, notamment au titre du Covid-19, survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date d'arrêté des comptes et du rapport de gestion, qui nécessiterait un traitement comptable ou une mention dans l'annexe des comptes et/ou dans le rapport de gestion.

Les événements survenus depuis la date d'arrêté des comptes et du rapport de gestion, en particulier ceux liés au Covid-19 feront l'objet d'une communication sur l'exposition de la société FONCIERE REI aux incidences de cette épidémie à l'assemblée générale d'approbation des comptes.

## **HYPOTHÈSES DE LA DIRECTION UTILISÉES POUR QUE LES COMPTES REFLÈTENT BIEN TOUTES LES DÉCISIONS DE LA DIRECTION**

3. Les principales hypothèses retenues pour l'établissement des estimations comptables sont raisonnables et reflètent correctement les intentions de la direction et la capacité de la société FONCIERE REI, à ce jour, à mener à bien les actions envisagées.

## **CORRECTE APPLICATION DES LOIS ET RÈGLEMENTS**

4. Nous avons appliqué, au mieux de notre connaissance, les textes légaux et réglementaires.

## **INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES**

5. Nous avons fourni dans l'annexe des comptes, au mieux de notre connaissance, l'information sur les parties liées requise par le référentiel comptable.

Nous vous avons, également, communiqué l'identité des parties liées ainsi que les relations et transactions les concernant, de manière exhaustive.

Le traitement comptable des relations et transactions avec les parties liées est conforme aux dispositions du référentiel comptable applicable.

## **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES / SEPARATION DES EXERCICES**

6. Les éléments suivants ont, en fonction des éléments portés à ma connaissance, été correctement évalués, enregistrés dans les livres et présentés dans les comptes annuels :

- a. Conséquences des affaires litigieuses ou contentieuses en cours ou prévues ;
- b. Provisions pour risques et charges et provisions pour dépréciation des actifs dont la valeur d'utilité est inférieure à la valeur initiale dans le cadre de l'établissement des comptes en valeurs liquidatives ;
- c. Prise en compte de l'application du principe de séparation des exercices, notamment en ce qui concerne les recettes de la société.

## **ACTIFS DE LA SOCIETE**

7. La société est propriétaire de tous ses actifs et n'avait pas d'autre actif gagé, hypothéqué ou nanti que ceux mentionnés dans l'annexe.

## **RISQUE D'ANOMALIE SIGNIFICATIVE**

8. J'estime que les effets des anomalies que vous avez pu relever et qui m'ont été communiquées à l'issue de votre audit et n'ont pas été corrigées, ne sont pas tant individuellement que globalement, significatifs sur les comptes pris dans leur ensemble.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire aux Comptes, l'expression de mes sentiments distingués ;

Paul JARQUIN  
Président

