

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2015 B 09585

Numéro SIREN : 380 068 296

Nom ou dénomination : SAS MADELEINE OPERA

Ce dépôt a été enregistré le 08/06/2022 sous le numéro de dépôt 16630

SAS MADELEINE OPERA

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

(Exercice clos le 31 décembre 2021)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

Aux associés
SAS MADELEINE OPERA
1 Cours Michelet
92800 PUTEAUX

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 SAS MADELEINE OPERA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Estimations comptables

La note 2.2.2 « Immobilisations corporelles » de la partie « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des actifs immobiliers, ainsi que leurs modalités de dépréciation. L'estimation de la valorisation des actifs immobiliers a été déterminée sur la base notamment d'expertises annuelles effectuées par un expert indépendant. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

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 aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

Madeleine Opéra

1 COURS MICHELET

92076 PARIS LA DEFENSE

COMPTES ANNUELS

PERIODE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

Sommaire:

BILAN ACTIF	3
BILAN PASSIF	4
COMPTE DE RESULTAT (partie 1)	5
COMPTE DE RESULTAT (partie 2)	6
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS.....	7
Chapitre 1 - Présentation de la société et faits marquants de l'exercice	7
1.1. Présentation de la société	7
1.2. Faits marquants de la société	8
1.2.1. Faits juridiques	8
1.2.2. Cessions.....	8
1.2.3. Covid-19	8
Chapitre 2 – Principes, règles et méthodes comptables	9
2.1. Règles générales	9
2.2. Immobilisations.....	9
2.2.1 Immobilisations incorporelles	9
2.2.2 Immobilisations corporelles	10
2.2.3 Immobilisations financières	10
2.3. Créances et Dettes	11
2.4. Charges récupérables et acomptes sur charges	11
2.5. Disponibilités.....	11
2.6. Provisions.....	11
Chapitre 3 – Tableaux de l'annexe	12
3.1. Tableau des immobilisations	12
3.2. Détail des amortissements	13
3.3. Provisions inscrites au bilan	14
3.4. Etat des échéances des créances et dettes	15
3.5. Charges à payer.....	16
3.6. Produits à recevoir.....	16
3.7. Etat des filiales et participations	17
3.8. Eléments concernant les entreprises liées	18

3.9.	Effectifs	18
Chapitre 4 - Notes sur le bilan et le compte de résultat		19
4.1.	Immobilisations incorporelles – Fonds commercial	19
4.2.	Capitaux propres.....	19
4.1.1.	Capital social	19
4.1.2.	Affectation du résultat.....	20
4.1.3.	Tableau de variation des capitaux propres	20
4.2.	Résultat courant.....	21
4.2.1.	Résultat d'exploitation	21
4.2.2.	Résultat financier	21
4.2.3.	Résultat exceptionnel	22
4.3.	Rémunération des commissaires aux comptes	22
4.4.	Résultat fiscal et imposition	22
Chapitre 5 – Autres informations		23
5.1.	Identité de la société mère consolidant les comptes de la société	23
5.2.	Engagements hors bilan	23
5.3.	Evénements postérieurs à la clôture.....	23

BILAN ACTIF

Rubriques	Brut	Amortissement	Net 2021	Net 2020
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial	81 935		81 935	81 935
Autres immobilisations incorporelles				
Avances acomptes				
Total immobilisations incorporelles	81 935		81 935	81 935
Immobilisations corporelles				
Terrains	176 387 278	1 590 595	174 796 683	192 878 904
Constructions	562 920 813	317 228 164	245 692 649	287 700 383
Installations techniques, mat. et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	17 012 133		17 012 133	4 337 666
Avances et acomptes				
Total immobilisations corporelles	756 320 224	318 818 759	437 501 466	484 916 953
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	2 716		2 716	2 716
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	39 482		39 482	41 288
Total immobilisations financières	42 198		42 198	44 004
ACTIF IMMOBILISE	756 444 357	318 818 759	437 625 598	485 042 892
Stocks				
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Total des stocks				
Créances				
Avances et acomptes versés sur commandes	236 421		236 421	866 607
Clients et comptes rattachés	12 839 803	2 327 729	10 512 074	6 104 912
Autres Créances	77 015 200		77 015 200	280 431 539
Capital souscrit et appelé, non versé				
Total des Créances	90 091 424	2 327 729	87 763 695	287 403 058
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières dont actions propres :				
Disponibilités	270 448		270 448	8 232
Total disponibilités et divers	270 448		270 448	8 232
ACTIF CIRCULANT	90 361 871	2 327 729	88 034 142	287 411 290
Charges constatées d'avance				
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	846 806 228	321 146 488	525 659 740	772 454 182

BILAN PASSIF

Madeleine Opéra

Rubriques			Net 2021	Net 2020
Situation nette				
Capital social ou individuel versé :	Dont	1 583 589	1 583 589	1 583 589
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			355 028 107	615 028 107
Écarts de réévaluation				
Réserve légale			1 172 817	1 172 817
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau			34 450	34 450
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			116 684 198	93 329 538
Total situation nette			474 503 162	711 148 502
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
CAPITAUX PROPRES			474 503 162	711 148 502
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
AUTRES FONDS PROPRES				
Provisions pour risques			550 196	1 409 927
Provisions pour charges			7 966 547	3 863 238
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			8 516 743	5 273 165
Dettes financières				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				117 493
Emprunts et dettes financières divers			4 342 388	4 318 450
Total dettes financières			4 342 388	4 435 943
Dettes d'exploitation				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			9 013 940	5 364 436
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			7 365 553	5 429 866
Dettes fiscales et sociales			8 880 214	34 952 338
Total dettes d'exploitation			25 259 707	45 746 640
Dettes diverses				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			14 882	16 234
Autres dettes			13 021 233	5 833 306
Total dettes diverses			13 036 116	5 849 540
Comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance			1 624	392
DETTES			42 639 835	56 032 515
Ecart de conversion passif				
TOTAL GENERAL			525 659 740	772 454 182

COMPTE DE RESULTAT (partie 1)

Madeleine Opéra

Rubriques	France	Export	Net 2021	Net 2020
Vente de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	52 371 716		52 371 716	63 921 492
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	52 371 716		52 371 716	63 921 492
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			5 780 687	4 602 465
Autres produits			4 005	143
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION			58 156 408	68 524 100
Charges externes				
Achat de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			15 459 490	13 181 405
Total charges externes			15 459 490	13 181 405
Impôts, taxes et assimilés			5 512 410	7 727 661
Charges de personnel				
Salaires et traitements			67 988	115 911
Charges sociales			28 568	41 242
Total charges de personnel			96 556	157 152
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			10 992 428	15 613 921
Dotations aux provisions sur immobilisations			937 000	
Dotations aux provisions sur actif circulant			681 119	1 571 247
Dotations aux provisions pour risques et charges			8 532 275	5 264 883
Total dotations d'exploitation			21 142 822	22 450 051
Autres charges d'exploitation			1 461	1
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			42 212 740	43 516 271
RESULTAT D'EXPLOITATION			15 943 669	25 007 829

COMPTE DE RESULTAT (partie 2)

Madeleine Opéra

Rubriques	Net 2021	Net 2020
RESULTAT D'EXPLOITATION	15 943 669	25 007 829
Opérations en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Produits financiers		
Produits financiers de participations	63	60
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	20 770	178 237
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	20 833	178 297
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	645 956	65 136
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	645 956	65 136
RESULTAT FINANCIER	(625 123)	113 161
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	15 318 546	25 120 990
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	20 000	458 261
Produits exceptionnels sur opérations en capital	195 573 938	220 000 000
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels	195 593 938	220 458 261
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 345	2 110
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	48 160 527	113 446 977
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles	48 162 871	113 449 087
RESULTAT EXCEPTIONNEL	147 431 067	107 009 174
Participation des salariés aux résultats		
Impôts sur les bénéfices	46 065 415	38 800 626
TOTAL DES PRODUITS	253 771 180	289 160 658
TOTAL DES CHARGES	137 086 982	195 831 120
BENEFICE	116 684 198	93 329 538

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Chapitre 1 - Présentation de la société et faits marquants de l'exercice

1.1. Présentation de la société

Madeleine Opéra, créée en 1990, a pour objet social :

- l'acquisition, la vente, la location, la mise en location et prise en location-gérance, la prise à bail, la gestion, l'échange, l'exploitation, la gestion et l'administration, l'apport de tous terrains, immeubles, groupes d'immeubles, biens et droits immobiliers, fonds de commerce et établissements, l'aménagement de tous terrains, la construction de tous immeubles, l'équipement de tous ensembles immobiliers ainsi que l'étude, le montage, l'administration, la réalisation et la gestion de toutes les opérations immobilières ou autres, pour elle-même ou pour le compte de tiers,
- la prise de participation sous toutes leurs formes par voie d'apport, souscription, achat ou échange de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement dans tous groupements, sociétés, entreprises, quelle qu'en soit la forme juridique ou l'objet, la gestion et l'aliénation de ces participations, la création, l'acquisition, la gestion et la réalisation de tous titres ou valeurs mobilières cotées ou non cotées.

et généralement, toutes opérations civiles, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'un des objets ci-dessus définis et à tout objet connexe ou similaire, ou susceptibles d'en faciliter l'extension et le développement.

La durée de l'exercice est de 12 mois et s'étend sur la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Le total du bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021 est de 525 659 740 euros. Le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage un résultat de : 116 684 198 euros.

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

1.2. Faits marquants de la société

1.2.1. Faits juridiques

Le 26/03/2021, l'Assemblée Générale décide de distribuer aux actionnaires la somme de 260 000 000 euros à prélever sur le poste « Primes d'émissions, de fusion, d'apport » au prorata de leurs parts dans le capital social :

- Allianz Vie : 202 630 251, 55 euros,
- Allianz Retraite : 57 639 748, 45 euros.

1.2.2. Cessions

Le 29/01/2021, la SAS Madeleine Opéra a cédé l'immeuble situé au 16 Avenue George V à Paris pour un montant de 192 934 358 euros.

Le 24/06/2021, la SAS Madeleine Opéra a cédé l'immeuble situé au 75 Avenue Paul Doumer à Paris pour un montant de 2 639 580 euros.

1.2.3. Covid-19

L'année 2021 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter du début de l'année 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participants le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des conventions bancaires.

Chapitre 2 – Principes, règles et méthodes comptables

2.1. Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2021 ont été établis conformément aux dispositions du règlement 2014-3 de l'Autorité des Normes comptables et ses amendements (ANC 2015-06 et ANC 2016-07).

Les conventions générales comptables ont été appliquées en conformité avec le Plan Comptable Général, dans le respect du principe de prudence, et suivant les hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation,
- Indépendance des exercices,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,

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

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euros.

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

Les principales méthodes utilisées sont présentées ci-après.

2.2. Immobilisations

Une immobilisation corporelle ou incorporelle est comptabilisée à l'actif lorsque les conditions suivantes sont simultanément réunies (article 212 de l'ANC 2014-03) :

- il est probable que l'entité bénéficiera des avantages économiques futurs correspondants
- son coût ou sa valeur peut être évalué avec une fiabilité suffisante, y compris, par différence et à titre d'exception lorsqu'une évaluation directe n'est pas possible, selon les dispositions de l'article 213 de l'ANC 2014-03.

2.2.1 Immobilisations incorporelles

Les éléments incorporels sont évalués à leur coût d'acquisition.

Les malis techniques de fusion ou de confusion sont enregistrés dans ce poste, conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03.

Les malis de fusion ou de confusion sont dépréciés si la juste valeur de l'actif est inférieure à la valeur de l'actif immobilisé sous-jacent augmenté du mali technique.

2.2.2 Immobilisations corporelles

Les règles comptables en matière de définition, de comptabilisation, d'évaluation, d'amortissements et de dépréciation des actifs (ANC 2014-03) sont applicables.

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur cout d'acquisition ou d'apport.

Les actifs immobiliers sont détaillés par composants significatifs ayant leur propre utilisation et rythme de renouvellement.

Les composants retenus sont : la structure, les éléments non porteurs, les installations générales et techniques et les agencements.

Le tableau suivant détaille la durée d'amortissement par composants :

Composants	Bureaux	Habitations	IGH
Structures	100 ans	100 ans	70 ans
Éléments non porteurs	40 ans	40 ans	40 ans
Installations générales et techniques	25 ans	25 ans	25 ans
Agencements	15 ans	15 ans	15 ans
Agencements Preneurs	9 ans	9 ans	9 ans

Le mode d'amortissement est linéaire.

Les immeubles font l'objet à la clôture de chaque exercice d'une évaluation en valeur de marché.

Cette évaluation est confiée à des experts indépendants.

L'éventuelle dépréciation sur immeuble est déterminée en comparant la valeur nette comptable et la valeur d'expertise nette des frais de vente.

La dépréciation ainsi constituée modifie de manière prospective la base amortissable et donc le plan d'amortissement.

2.2.3 Immobilisations financières

En application du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 relatif à « la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs », le coût des immobilisations financières est constitué de :

- Leur prix d'achat,
- De tous les coûts directement attribuables : droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à ce coût d'acquisition, une dépréciation est constatée.

La valeur d'inventaire des titres est déterminée en prenant compte les plus-values latentes sur les immeubles détenus par ces entités, ces immeubles étant évalués à la clôture de l'exercice tel qu'il est indiqué ci-dessus.

2.3. Créances et Dettes

Les créances sont enregistrées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est enregistrée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. Les éventuelles dépréciations de créances clients sont déterminées, au cas par cas, en prenant en compte l'ancienneté de la créance, le type de procédure engagée et son avancement, ainsi que les garanties obtenues.

Les dettes sont enregistrées à leur valeur nominale.

2.4. Charges récupérables et acomptes sur charges

Les charges récupérables sur les locataires sont comptabilisées au débit de compte d'actif « charges récupérables sur locataires et gérants et syndics », alors que les appels provisionnels de charges sont comptabilisés dans un compte de passif « clients, acompte sur charges ». Ces comptes sont soldés lors de la reddition définitive.

2.5. Disponibilités

Les disponibilités sont enregistrées à leur valeur nominale.

2.6. Provisions

Conformément au règlement 323-2 de l'ANC 2014-3 relatif aux passifs, les provisions sont définies comme des passifs dont l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

Un passif représente une obligation à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Chapitre 3 – Tableaux de l'annexe

3.1. Tableau des immobilisations

Rubriques	Valeur Brute début 2021	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute fin 2021
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles ¹	81 935			81 935
Total des immobilisations incorporelles	81 935			81 935
Immobilisations corporelles				
Terrains	193 532 499		17 145 221	176 387 278
Constructions sur sol propre	545 312 423		32 387 895	512 924 527
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencement des constructions	50 626 154		629 869	49 996 285
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installation générales, agencements, aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et mobilier informatique				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	4 337 666	12 674 467		17 012 133
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles	793 808 742	12 674 467	50 162 984	756 320 224
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	2 716			2 716
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières	41 288		1 806	39 482
Total des immobilisations financières	44 004		1 806	42 198
TOTAL GENERAL	793 934 680	12 674 467	50 164 791	756 444 357

¹ Cf. 4.1. Immobilisations incorporelles – Fonds commercial

3.2. Détail des amortissements

Rubriques	Valeur début 2021	Augmentations Dotations	Diminutions Reprises	Valeur Brute fin 2021
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de recherche et de développement.				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Total des immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	308 238 193	10 992 428	2 002 458	317 228 164
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements des constructions.				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Installations générales, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Total des immobilisations corporelles	308 238 193	10 992 428	2 002 458	317 228 164
TOTAL GENERAL	308 238 193	10 992 428	2 002 458	317 228 164

3.3. Provisions inscrites au bilan

Nature des provisions	Montant Début 2021	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions :			Montant à fin 2021
			Utilisées au cours de l'exercice	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
Provisions réglementées						
Provisions pour reconstitution des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires						
Dont majorations exceptionnelles de 30%						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions règlementées						
Total des provisions réglementées						
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges						
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
Provisions pour pensions et obligations similaires	40 238	4 280		7 971	7 971	36 547
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions	3 823 000	7 930 000		3 823 000	3 823 000	7 930 000
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer						
Autres provisions pour risques et charges	1 409 927	597 995		1 465 697	1 457 726	550 196
Total des provisions pour risques et charges	5 273 165	8 532 275		5 296 668	5 288 697	8 516 743
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles	653 595	937 000				1 590 595
Sur immobilisation de titres mis en équivalence						
Sur immobilisation de titres de participation						
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients	2 076 782	681 119	1 071	429 100	430 171	2 327 729
Autres provisions dépréciations						
Total des provisions pour dépréciation	2 730 377	1 618 119	1 071	429 100	430 171	3 918 324
TOTAL GENERAL	8 003 541	10 150 394	1 071	5 725 768	5 718 868	12 435 067

3.4. Etat des échéances des créances et dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	39 482	39 482	
Total actif immobilisé	39 482	39 482	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	12 839 803	12 839 803	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	637	637	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	607 030	607 030	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers	16 038	16 038	
Groupe et associés (2)	70 414 144	70 414 144	
Débiteurs divers	6 213 772	6 213 772	
Total actif circulant	90 091 424	90 091 424	
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	90 130 906	90 130 906	
(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	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit à un an maxi				
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit à + d'un an				
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	4 342 388		4 342 388	
Fournisseurs et comptes rattachés	7 365 553	7 365 553		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	16 685	16 685		
Impôts sur les bénéfices	8 600 534	8 600 534		
Taxe sur la valeur ajoutée	7 002	7 002		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	255 993	255 993		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	14 882	14 882		
Groupe et associés (2)				
Autres dettes	22 035 173	22 035 173		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	1 624	1 624		
TOTAL GENERAL	42 639 835	38 297 447	4 342 388	
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés				

3.5. Charges à payer

Nature des charges	2021	2020
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
Total dettes financières		
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 980 605	2 573 511
Dettes fiscales et sociales	255 333	2 132 848
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	53 045	69 749
Total dettes d'exploitation	5 235 939	4 706 359
TOTAL GENERAL	5 033 650	3 036 414

3.6. Produits à recevoir

Produits à recevoir	2021	2 020
Immobilisations financières		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
Total immobilisations financières		
Créances		
Créances clients et comptes rattachés	50 947	372 951
Autres créances	3 739 754	3 044 850
Total créances	3 790 701	3 417 801
Disponibilités et divers		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Total disponibilités et divers		
Autres		
Total autres		
TOTAL GENERAL	3 790 701	3 417 801

3.7. Etat des filiales et participations

Sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	CA HT du dernier exercice clos	Résultat dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
SCI Place Vendôme	1 143	28	33%	2 716	2 716	0	137 306	9,48

La colonne « Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats » correspond aux agrégats suivants :

- Primes d'émission, de fusion, d'apport,
- Réserves légales et autres réserves,
- Report à nouveau.

3.8. Éléments concernant les entreprises liées

Postes	Montant concernant les entreprises	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Immobilisations financières		
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations		
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Total immobilisations financières		
Créances		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	70 414 144	
Capital souscrit appelé non versé		
Total créances	70 414 144	
Dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Autres dettes		
Total dettes		
Éléments financiers		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières	643 879	
Total éléments financiers	(643 879)	
Autres	7 504 361	

Les "autres" charges correspondent aux honoraires d'Asset Management et de Property Management comptabilisés dans les charges d'exploitation.

3.9. Effectifs

L'effectif moyen de la SAS Madeleine Opéra au cours de l'exercice 2021 est de 6 personnes. Ce personnel relève de la Convention Collective des gardiens d'immeubles.

Chapitre 4 - Notes sur le bilan et le compte de résultat

4.1. Immobilisations incorporelles – Fonds commercial

L'opération de fusion de 2011 entre la SAS SONIMM au profit de la SAS Madeleine Opéra a dégagé un mali-technique de 1 084 401 euros. Au 31/12/2021, le mali est décomposé comme suit :

N°	Adresse	Ventilation du mali
1871	GRIMAUD	81 935
Total Mali Technique		81 935

Les malis techniques associés à ces actifs sont diminués à l'occasion des cessions par lots et/ou en bloc. Courant 2018, le mali-technique a diminué de 1 002 467 euros suite à la vente du camping La Nautique. Par conséquent, à la date du 31 décembre 2021, le mali-technique s'élève à 81 935 euros.

4.2. Capitaux propres

4.1.1. Capital social

Le capital social de la Madeleine Opéra s'élève à 1 583 589 euros, divisé en 158 358 922 actions d'une valeur nominale de 0.01 euro, détenu par :

- La société Allianz Vie : 123 416 570 actions,
- La société Allianz IARD : 34 942 352 actions.

4.1.2. Affectation du résultat

Par décision de l'assemblée générale du 26/03/2021, le bénéfice de l'exercice 2020 d'un montant de 93 329 538 euros est réparti entre les associés au prorata de leurs parts dans le capital social :

- Allianz Vie : 72 736 106,67 euros,
- Allianz IARD : 20 593 431,20 euros.

Origines	Montant
Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice précédent	34 450
Résultat de l'exercice précédent	93 329 538
Prélèvement sur les réserves	
TOTAL	93 363 988
Affectations	
Réserve légale	
Autres réserves	
Dividendes	93 329 538
Autres répartitions	
Report à nouveau	34 450
TOTAL GENERAL	93 363 988

4.1.3. Tableau de variation des capitaux propres

Capitaux propres	01/01/2021	Augmentation	Diminution	31/12/2021
Capital social	1 583 589			1 583 589
Prime ²	615 028 107		(260 000 000)	355 028 107
Réserves légales	1 172 817			1 172 817
Autres réserves				
Report à nouveau	34 450			34 450
Résultat de l'exercice 2020	93 329 538		(93 329 538)	
Résultat de l'exercice 2021		116 684 198		116 684 198
Provisions réglementées				
TOTAL GENERAL	711 148 502	116 684 198	(353 329 538)	474 503 162

² Cf. 1.2.1. Faits juridiques

4.2. Résultat courant

4.2.1. Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation s'élève à 15 943 669 euros.

Produits d'exploitation :

Les produits d'exploitation s'élèvent à 58 156 408 euros et sont constitués :

- Des loyers issus de la gestion locative des immeubles pour 45 415 852 euros,
- Des produits annexes pour 6 955 865 euros, principalement constitués des impôts et taxes sur immeubles et des honoraires de gestion refacturés aux preneurs,
- Des reprises sur provisions et transfert de charges pour 5 780 687 euros,
- Des produits divers de gestion courante pour 4 005 euros.

Charges d'exploitation :

Les charges d'exploitation s'élèvent à 42 212 740 euros et sont constituées principalement :

- D'autres achats et charges externes pour 15 459 490 euros, dont des charges locatives pour 2 264 714 euros, des charges d'entretien et de réparation des immeubles pour 3 703 115 euros et des honoraires divers pour 8 736 340 euros (dont 7 504 741 euros au titre des honoraires de gestion, 43 823 euros au titre des honoraires d'expertise, 868 205 euros au titre des honoraires de commercialisation, 100 749 euros au titre des honoraires sur travaux externes, 108 653 euros au titre des honoraires d'avocats et d'huissiers, 75 561 euros au titre des honoraires de commissaires aux comptes, et 28 768 euros au titre des frais d'acte, 5 841 euros au titres des honoraires de syndic),
- Des impôts et taxes pour 5 512 410 euros, dont 2 174 151 euros de taxes foncières, et 1 423 868 euros de taxe sur les bureaux,
- De salaires et traitements pour 67 988 euros et des charges sociales pour 28 568 euros,
- Des dotations aux amortissements sur immobilisations pour 10 992 428 euros,
- Des dotations aux provisions pour dépréciation sur immobilisations pour 937 000 euros.
- Des dotations aux provisions sur actif circulant pour 681 119 euros,
- Des dotations aux provisions pour risques et charges pour 8 532 275 euros.

4.2.2. Résultat financier

Le résultat financier s'élève à (625 123) euros.

Produits financiers :

Les produits financiers s'élèvent à 20 833 euros et sont constitués principalement :

- D'autres intérêts et produits financiers pour 20 770 euros,
- Des revenus de participations pour 63 euros.

Charges financières :

Les charges financières s'élèvent à 645 956 euros, et sont constituées principalement :

- D'intérêts bancaires pour 2 077 euros,
- De charges d'intérêts sur le compte courant Allianz Cash pour 643 879 euros.

4.2.3. Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à 147 431 067 euros.

Produits exceptionnels :

Les produits exceptionnels s'élèvent à 195 593 938 euros et sont constitués principalement :

- De produits des cessions d'éléments d'actif pour 195 573 938 euros,
- De profits exceptionnels sur exercices antérieurs pour 20 000 euros.

Charges exceptionnelles :

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 48 162 871 euros et sont constituées principalement :

- De la valeur des éléments d'actifs cédés pour 48 160 527 euros,
- De pénalités pour 2 345 euros.

4.3. Rémunération des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires comptabilisé au titre des diligences liées à la mission de contrôle légal des comptes annuels par le commissaire aux comptes s'élève à 75 561 euros, sur l'exercice.

4.4. Résultat fiscal et imposition

La société est intégrée fiscalement au groupe formé par la société Allianz Vie.

La convention prévoit que la charge d'impôt de la filiale est identique à celle qui en résulterait en l'absence d'intégration.

Au titre de l'intégration fiscale, les montants compris dans l'impôt sur les sociétés sont :

Au 31/12/2021, le résultat fiscal s'élève à 166 973 816 euros. La charge d'impôt comptabilisée s'élève à 46 065 415 euros.

Chapitre 5 – Autres informations

5.1. Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

Les comptes de la société sont intégrés globalement dans ceux de :

Dénomination sociale : Allianz SE

Forme : Société de droit étranger

Adresse du siège social : Königinstraße 28, 80802 Munich, Allemagne.

5.2. Engagements hors bilan

Les engagements reçus s'élèvent au 31/12/2021 à :

- 6 442 965 euros pour les locataires,
- 410 298 euros pour les fournisseurs.

5.3. Evénements postérieurs à la clôture

La SCI Place Vendôme, participation de la société Madeleine Opéra, ayant rempli son objet social et les contentieux pouvant être considérés comme terminés, sa dissolution anticipée a été prononcée en date du 22 Février 2022.

SAS MADELEINE OPERA

Société par actions simplifiée au capital de 1 583 589,22 euros
Siège social : 1 Cours Michelet - CS 30051, 92076 Paris la Défense CEDEX
380 068 296 RCS NANTERRE
(la « Société »)

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 12 MAI 2022

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021

DEUXIEME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition du Président de la Société, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'élevant à 116.684.198 euros de la manière suivante :

A titre de distribution de dividendes 20.000.000 euros

Réparti, entre les associés au prorata des participations détenues dans le capital social :

1. Allianz Vie 15.586.000 euros
2. Allianz IARD 4.414.000 euros

Le solde, au compte report à nouveau, soit: 96.684.198 euros

Il est précisé que le montant des revenus distribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021 non éligibles à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts s'élève à 20.000.000 euros, soit la totalité des dividendes mis en distribution.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

EXERCICES	REVENUS ELIGIBLES A L'ABATTEMENT DE 40%	REVENUS NON ELIGIBLES A L'ABATTEMENT DE 40%
31/12/2020	NEANT	93.329.537,87 euros
31/12/2019	NEANT	16.969.687,68 euros
31/12/2018	NEANT	19.138.530,09 euros

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 12 mai 2022

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés.

DocuSigned by:
 Christophe Bouill
AF32EFEDC5B84F1...
Certifié conforme
Le Président

DocuSigned by:
 Laetitia Archambault
CCF2D5BCC58C4F6...