

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2016 B 12384 Numéro SIREN : 820 498 368 Nom ou dénomination : Foncière AG Real Estate

Ce dépôt a été enregistré le 20/06/2022 sous le numéro de dépôt 64300

COMPTES ANNUELS

SASU FONCIERE AG REAL ESTATE

69 BOULEVARD MALESHERBES
75008 PARIS

Exercice clos le 31/12/2021

APE : 6420Z

SIRET : 82049836800019

Sommaire

1. Etats de synthèse des comptes

Bilan actif	1
Bilan passif	2
Compte de résultat	3
Compte de résultat (suite)	4

ANNEXE	5
Immobilisations	17
Amortissements	19
Provisions et dépréciations inscrites au bilan	20
Etat des créances et des dettes	21
Détail des produits à recevoir	23
Détail des charges à payer	24
Composition du capital social	25
Détail des produits exceptionnels	26
Détail des charges exceptionnelles	27
Variation Capitaux propres	28
Accroissements & allégements futurs	29
Filiales et participations	30
Tableau des cinq derniers exercices	35

2. Détail des comptes

Détail du Bilan actif	36
Détail du Bilan Passif	37
Détail du Compte de Résultat	39

Bilan actif

	31/12/2021 Brut	Amortissements Dépréciations	31/12/2021 Net	31/12/2020 Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similai				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	183 169 432	474 981	182 694 451	166 460 927
Créances rattachées aux participations	105 672 882		105 672 882	28 914 382
Autres titres immobilisés	113 470	32 337	81 133	81 346
Prêts	28 792 388		28 792 388	
Autres immobilisations financières				
	317 748 171	507 317	317 240 854	195 456 655
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	275 115 068		275 115 068	229 447 591
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 228 270		1 228 270	614 796
Charges constatées d'avance (3)				
	276 343 339		276 343 339	230 062 386
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	594 091 510	507 317	593 584 193	425 519 042
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			19 408 387	5 497 088
(3) Dont à plus d'un an (brut)			275 114 890	199 146 574

Bilan passif

	31/12/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital	232 001 000	172 001 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	3 254 117	
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	2 557 902	2 259 759
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		425 049
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	3 763 235	5 962 862
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	1 731 171	1 451 900
TOTAL CAPITAUX PROPRES	243 307 426	182 100 570
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	382 042	326 046
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	382 042	326 046
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	4 013	8 768
Emprunts et dettes financières diverses (3)	347 521 507	242 032 544
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	137 693	954 169
Dettes fiscales et sociales	2 137 798	3 480
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 250	1 000
Autres dettes	92 464	92 464
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	349 894 725	243 092 425
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	593 584 193	425 519 042
(1) Dont à plus d'un an (a)	204 238 549	236 907 153
(1) Dont à moins d'un an (a)	145 656 176	6 185 272
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	4 013	8 768
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	31/12/2021 France	31/12/2021 Exportations	31/12/2021 Total	31/12/2020 Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée			741 170	1 105 031
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			4	611
Total produits d'exploitation (I)			741 174	1 105 642
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			370 404	499 479
Impôts, taxes et versements assimilés			604 966	761 892
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
– Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
– Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
– Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
– Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			1	
Total charges d'exploitation (II)			975 371	1 261 371
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-234 197	-155 729
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)			13 754 145	11 940 786
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			295 175	105 779
Autres intérêts et produits assimilés (3)			140 391	91 824
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			38 430	247 958
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			14 228 141	12 386 347
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			213	6 711
Intérêts et charges assimilées (4)			4 633 327	5 799 034
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			13 123	9 705
Total charges financières (VI)			4 646 664	5 815 450
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			9 581 477	6 570 898
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			9 347 280	6 415 169

Compte de résultat (suite)

	31/12/2021 Total	31/12/2020 Total
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	358 006	617 447
Total produits exceptionnels (VII)	358 006	617 447
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	-55 995	617 447
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	693 273	452 306
Total charges exceptionnelles (VIII)	637 278	1 069 753
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-279 272	-452 306
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	5 304 773	
Total des produits (I+III+V+VII)	15 327 320	14 109 436
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	11 564 085	8 146 574
BENEFICE OU PERTE	3 763 235	5 962 862
(a) Y compris :		
– Redevances de crédit-bail mobilier		
– Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	14 189 711	12 138 389
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	4 633 327	5 799 034

ANNEXE

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021 dont le total est de €. 593 584 192 et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de €. 3 763 235.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

La SASU Foncière AG REAL ESTATE a pour objet social :

- La prise de participation dans toute société ayant pour objet d'acquérir tous biens et/ ou droits immobiliers construits ou non
- L'exercice du droit de propriété, d'administration, de gestion par location ou autrement, de construction ou d'aménagement.
- L'octroi de tout crédit rémunéré ou non au profit de toutes sociétés faisant partie du groupe auquel elle appartient.

FAITS SIGNIFICATIFS

Prises de Participation

En date du 5 Février 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 250 parts de la SCCV 8B2A PARTICIPATIF pour 250 €.

En date du 5 Février 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 250 parts de la SCCV 7B2A TOUR SEINE pour 250 €.

En date du 5 Février 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 250 parts de la SCCV 6 B1C3 COWORKING pour 250 €.

En date du 5 Février 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 250 parts de la SCCV 5 B1C1 HOTEL pour 250 €.

En date du 5 Février 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 250 parts de la SCCV 4 COMMERCES pour 250 €.

En date du 5 Février 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 250 parts de la SCCV 3

ANNEXE

B1D1 LOGEMENTS pour 250 €.

En date du 5 Février 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 250 parts de la SCCV 2 B1D1 BUREAUX pour 250 €.

En date du 5 Février 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 250 parts de la SCCV 1 B1C1 SEINE pour 250 €.

En date du 17 mars 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 10 000 actions de la SAS B2A CITE TECHNIQUE pour 10 000 €.

En date du 25 mars 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 10 000 actions de la SAS 10 Commerces B1A4 et B1B1B3 pour 10 000 €.

En date du 1er avril 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a signé avec la société GEOSITE 2 SARL un acte de complément de prix sur les titres SCI GEOVIA SOISSONS 2. Le montant du complément de prix s'élève à 117 480 €.

Ce complément de prix est engendré par la prise à bail de façon anticipée de la cellule 6, en date du 01er Avril 2021, de la plateforme logistique louée par la SCI GEOVIA SOISSONS 2 à son unique Locataire.

En date du 7 juillet 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a signé avec la société GEOSITE 2 SARL un acte de complément de prix sur les titres SCI GEOVIA SOISSONS 2. Le montant du complément de prix s'élève à 82 371 €.

Ce complément de prix est engendré par la prise à bail de façon anticipée de la cellule 5, en date du 01er Juillet 2021, de la plateforme logistique louée par la SCI GEOVIA SOISSONS 2 à son unique Locataire.

En date du 1er juillet 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 999 parts de la SNC MARIKOFF pour 999 €.

En date du 1er juillet 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 999 parts de la SNC IMMO AG RE 6 pour 999 €.

En date du 1er juillet 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 999 parts de la SCI IMMO AG RE 7 pour 999 €.

ANNEXE

En date du 18 décembre 2020, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 987 070 actions soit 30 % du capital de la SAS TRANSBUS auprès de FONCIERE ATLANT pour un montant provisoire de 15 091 491.03 €.

En date du 19 avril 2021, un acte d'ajustement de prix de cession des actions TRANSBUS a été signé, le montant de l'ajustement de prix s'élève à 454 644.30 €.

En date du 1er février 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 7 395 241.14141 actions soit 30 % du capital de l'OPCI TRANSIMMO auprès d'IMMOBUS pour un montant provisoire de 11 305 415 .31 €.

En date du 7 mai 2021, un acte d'ajustement de prix de cession des actions TRANSIMMO a été signé, le montant de l'ajustement de prix s'élève à 135 507.53 €.

Suite à l'Assemblée Générale de la société FREY en date du 11 Mai 2021, la société s'est vue attribuer un dividende au titre de 2020 de 3 707 836.50 €. Ce dividende a été payé en numéraire pour € 2 595 485.55 et en actions pour 1 112 350.95 € ce qui représente une attribution de 38 880 actions à une valeur unitaire de 28.61 € et une soulte de 5.85 €.

En date du 21 janvier 2021, l'Assemblée Générale de l'OPCI TRANSIMMO a attribué à FONCIERE AG REAL ESTATE un acompte sur dividende de 3 080 012 .03 € au titre de 2020.

En date du 19 mars 2021, l'Assemblée Générale de l'OPCI TRANSIMMO a attribué à FONCIERE AG REAL ESTATE un dividende de 205 957.03 € au titre de 2020.

Transmissions Universelles de Patrimoine

La SAS FONCIERE AG REAL ESTATE, a décidé en date du 24 septembre 2021 la dissolution sans liquidation, en application 1844-5 du Code Civil, entraînant la Transmission Universelle du Patrimoine de la société SCCV FRANKLIN ROOSEVELT à la société SAS FONCIERE AG REAL ESTATE en date du 25 octobre 2021.

Le 23 septembre 2021, la société AG REAL ESTATE FRANCE a cédé à la société SAS FONCIERE AG REAL ESTATE, la part qu'elle détenait dans le capital de la SCCV FRANKLIN ROOSEVELT pour un 1 €.

La SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a donc repris dans sa propre comptabilité les actifs et les passifs de la SCCV FRANKLIN ROOSEVELT, en date du 25 octobre 2021 pour des valeurs d'apport de 12 123 €.

Conformément au règlement n° 2004-01 du 4 Mai 2004, le Mali de Fusion correspondant à l'écart négatif entre l'actif net et la valeur comptable des titres détenus, soit un montant de 13 123 €, a été

ANNEXE

comptabilisé en charges financières et réintégré extra-comptablement.

La SAS FONCIERE AG REAL ESTATE, a décidé en date du 18 mai 2021 sous réserve de l'obtention de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers, la dissolution sans liquidation, en application 1844-5 du Code Civil, entraînant la Transmission Universelle du Patrimoine de l'OPCI TRANSIMMO à la société SAS FONCIERE AG REAL ESTATE en date du 3 Juillet 2021.

La SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a également décidé que la dissolution dans liquidation prendra effet au plan fiscal rétroactivement au 1er Avril 2021.

L'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers a été obtenu le 7 juin 2021.

La SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a donc repris dans sa propre comptabilité les actifs et les passifs de l'OPCI TRANSIMMO, en date du 3 juillet 2021 pour des valeurs d'apport de 32 892 5123 €.

Le Boni de Fusion correspondant à l'écart positif entre l'actif net et la valeur comptable des titres détenus, soit un montant de 3 254 117 €, a été comptabilisé en capitaux propres (prime de TUP).

Suite à cette TUP, FONCIERE AG REAL ESTATE détient 100% des titres de TRANSBUS.

Garantie Locative

En date du 22 novembre 2019, la plateforme logistique détenue par la SNC PONTLOG a été vendue et une Garantie Locative a pris effet à la date de signature de la vente pour une période de 18 mois maximale.

Le montant maximum garanti de cette Garantie Locative correspond au loyer potentiel, charges, taxes, impôts, primes d'assurances et honoraires de gestion inclus hors taxes, relatifs aux Biens Vacants sur la Période de Garantie Locative, soit la somme maximale de 1 010 000 €.

Le Montant Garanti sera réduit au fur et à mesure des versements faits à l'Acquéreur.

Cette Garantie Locative a été enregistrée en provision pour risques et charges dans les comptes de la SNC Pontlog. Cette provision est réduite au fur et à mesure de la facturation émise par l'Acquéreur.

Suite à la transmission universelle du patrimoine de la SNC PONTLOG dans la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE, le montant de la garantie locative non appelée au 31 décembre 2021 est enregistré en provision pour risques pour 382 042 €.

La facturation de la Garantie Locative est enregistrée en charges exceptionnelles et la reprise de la provision en produit exceptionnel.

Augmentations de capital

ANNEXE

En date du 06 décembre 2021, une augmentation de capital de 60 000 000 € a été décidée soit une émission de 60 000 000 de parts émises au pair.

A l'issue de cette augmentation de capital, le capital de la société s'élève à 232 001 000 €.

Covid 19

La propagation des cas de Covid-19 a été qualifiée de pandémie par l'Organisation Mondiale de la Santé le 11 mars 2020. Les mesures de confinement prises au niveau international affecteront l'économie et les activités de la Société et de ses filiales. A ce stade il n'est pas possible d'en estimer de façon fiable l'impact. Cependant, sur base des anticipations actuelles sur la durée de la crise, et tenant compte de la qualité intrinsèque des participations et du patrimoine de la Société, l'impact de la crise actuelle n'est pas de nature à compromettre la continuité de son activité en 2022.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 modifié par les règlements ANC n°2015-06 et ANC n°2016-07 relatif au Plan Comptable Général et aux principes comptables fondamentaux (prudence, permanence des méthodes, indépendance des exercices, continuité de l'exercice).

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques.

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

1.Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat frais d'acquisition inclus.

ANNEXE

Les frais d'acquisition des titres de participation font l'objet d'un amortissement par la comptabilisation d'un amortissement dérogatoire.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Une dépréciation sur les autres titres immobilisés s'élève à 32 337 € au 31 décembre 2021.

Une dépréciation sur titre de participation s'élève à 474 981 € au 31 décembre 2021.

2. Notion de résultat courant et exceptionnel

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de l'entreprise ont été comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

3. Emprunts et dettes financières contractés

En date 3 Avril 2017, la FONCIERE AG Real Estate a adhéré à un contrat cadre de financement envers AG Finance avec effet rétroactif le 1er janvier 2017, une durée indéterminée et avec un taux de rémunération calculé de la manière suivante pour l'année 2021 :

- Taux Euribor 1 mois + marge de 64 bps en cas de prêt
- Taux Euribor 1 mois + marge de 16 bps en cas de placement.

Ces taux ne pouvant en aucun cas être inférieurs à zéro

En date du 18 novembre 2019, FONCIERE AG REAL ESTATE a souscrit une convention de prêt auprès d'AG FINANCE pour un montant de 140 000 000 € pour une durée de 3 ans à compter du 1er Décembre 2019 au taux fixe de 0.83 %. Le remboursement de cet emprunt est in fine.

En date du 4 janvier 2022, FONCIERE AG REAL ESTATE a souscrit une convention de prêt auprès d'AG FINANCE pour un montant de 200 000 000 € pour une durée de 2 ans à compter du 20 Décembre 2021 au taux fixe de 0.31 %. Le remboursement de cet emprunt est in fine.

4. Prêts consentis

ANNEXE

En date du 19 septembre 2016, une convention de prêt n°1 a été signée entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS Transbus pour un montant de 9 833 524 € rémunérée au taux d'intérêt de 1 %. Ce prêt a une durée de 10 ans.

En date du 01 avril 2021, un avenant n°1 à la convention de prêt n°1 prenant effet à la date de signature a été signé entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS Transbus. Celui-ci modifie le taux d'intérêt et le contrat de prêt sera désormais rémunéré au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts.

En date du 18 décembre 2020, une convention de prêt n°2 a été signée entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS Transbus pour un montant de 13 583 770 € rémunérée au taux d'intérêt de 1 %. Ce prêt a une durée de 10 ans.

En date du 01 avril 2021, un avenant n°1 à la convention de prêt n°2 prenant effet à la date de signature a été signé entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS Transbus. Celui-ci modifie le taux d'intérêt et le contrat de prêt sera désormais rémunéré au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts.

En date du 01 février 2021, une convention de prêt n°3 a été signée entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS Transbus pour un montant de 33 658 411.97 € rémunérée au taux d'intérêt de 1 %. Ce prêt a une durée de 10 ans.

En date du 01 avril 2021, un avenant n°1 à la convention de prêt n°3 prenant effet à la date de signature a été signé entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS Transbus. Celui-ci modifie le taux d'intérêt et le contrat de prêt sera désormais rémunéré au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts.

En date du 01 décembre 2021, une convention de prêt n°4 a été signée entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS Transbus pour un montant de 15 500 000 € rémunérée au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts. Ce prêt a une durée de 10 ans.

En date du 01 février 2021, une convention de prêt a été signée entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS KEOLAND pour un montant de 11 662 589 € rémunérée au taux d'intérêt de 1 %. Ce prêt a une durée de 10 ans.

En date du 01 avril 2021, un avenant n°1 à la convention de prêt prenant effet à la date de signature a été signé entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS KEOLAND. Celui-ci modifie le taux d'intérêt et le contrat de prêt sera désormais rémunéré au taux d'intérêt maximum fiscalement

ANNEXE

déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts.

En date du 01 février 2021, une convention de prêt a été signée entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS VEOLAND pour un montant de 7 695 903 € rémunérée au taux d'intérêt de 1 %.Ce prêt a une durée de 10 ans.

En date du 01 avril 2021, un avenant n°1 à la convention de prêt prenant effet à la date de signature a été signé entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS VEOLAND. Celui-ci modifie le taux d'intérêt et le contrat de prêt sera rémunéré au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts.

En date du 01 février 2021, une convention de prêt a été signée entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS VEOLAND V pour un montant de 4 969 876 € rémunérée au taux d'intérêt de 1 %.Ce prêt a une durée de 10 ans.

En date du 01 avril 2021, un avenant n°1 à la convention de prêt prenant effet à la date de signature a été signé entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS VEOLAND V. Celui-ci modifie le taux d'intérêt et le contrat de prêt sera rémunéré au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts.

En date du 01 février 2021, une convention de prêt a été signée entre FONCIERE AG Real Estate SAS et l'OPCI TRANSIMMO pour une somme globale de 1 000 000 € rémunérée au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts.

Ce prêt s'achève le 31 juillet 2021.

En date du 3 février 2021, la société SAS LOUVRESSES DEVELOPPEMENT II a adhéré à une nouvelle convention de prêt avec FONCIERE AG REAL ESTATE pour un montant de €. 13 500 000 sur une durée de 2 ans. Ce prêt rentre en vigueur rétroactivement au 1er janvier 2021. Il est rémunéré au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts. Les intérêts sont payables annuellement.

Ce prêt est remboursable in fine mais peut faire l'objet d'un remboursement anticipé à l'initiative de l'emprunteur sans que la société ne soit redevable d'une indemnité par tranche de 1 000 000 €.

La société a d'ailleurs en date du 08 juin 2021 procédé au remboursement de 1 000 000 € de son prêt. Le montant du prêt s'élève donc à 12 500 000 € au 31 décembre 2021.

La SAS IMMO PARKINGS a adhéré à une convention de prêt en date du 15 mars 2021 avec FONCIERE AG REAL ESTATE pour un montant de 16 000 000 € sur une durée de 4 ans.

Ce prêt est rentré en vigueur le 01 avril 2021 et est rémunéré au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts. Les intérêts sont payables

ANNEXE

annuellement.

Ce prêt est remboursable in fine mais peut faire l'objet d'un remboursement anticipé à l'initiative de l'emprunteur sans que la société ne soit redevable d'une indemnité par tranche de 1 000 000 €.

5. Conventions de comptes courants

En date du 12 février 2020, un contrat cadre d'avance en compte courant a été souscrit avec effet rétroactif au 23 Juillet 2019 entre les filiales transparentes détenues à au moins 99 % par FONCIERE AG REAL ESTATE et la FONCIERE AG REAL ESTATE.

Les avances faites par FONCIERE AG REAL ESTATE aux sociétés ne sont pas rémunérées et celles effectuées entre les sociétés et FONCIERE AG REAL ESTATE sont rémunérées au taux d'Euribor 1 mois. Dans l'hypothèse où le taux Euribor 1 mois est négatif alors le taux d'intérêt sera de zéro.

En date du 11 février 2019, une convention de compte courant a été signée entre la SAS AIMEE CESAIRE AUBERVILLIERS et FONCIERE AG REAL ESTATE.

Cette convention est conclue pour une durée de 2 ans à partir de la date de signature.

Elle prévoit une rémunération au taux fiscal maximum déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts des appels de fonds effectués par la SAS AIMEE CESAIRE AUBERVILLIERS.

En date du 24 Août 2021, un avenant 1 a été signé à cette convention de compte courant. Cet avenant modifie la durée de la convention qui est désormais conclue pour une durée de 7 ans à partir de la date de signature initiale.

En date du 27 mai 2021, une convention de compte courant a été signée entre la SCCV ROL TANGUY AUBERVILLIERS et FONCIERE AG REAL ESTATE.

Cette convention est conclue pour une durée de 5 ans à partir de la date de signature.

Elle prévoit une rémunération au taux fiscal maximum déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts des appels de fonds effectués par la SCCV ROL TANGUY.

En date du 3 mai 2021, une convention de compte courant a été signée entre la SAS AILN et FONCIERE AG REAL ESTATE avec effet rétroactif à la date de création de la société SAS AILN.

Cette convention est conclue jusqu'à la date de livraison du dernier lot du Projet.

Elle prévoit une rémunération au taux fiscal maximum déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts des appels de fonds effectués par la SAS AILN.

En date du 30 septembre 2020, une convention de compte courant a été signée entre la SCCV GENNEVILLIERS LOUVRESSES et FONCIERE AG REAL ESTATE.

ANNEXE

Cette convention est conclue pour une durée de 5 ans maximum à compter de la date de signature. Elle prévoit une rémunération au taux fiscal maximum déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts des appels de fonds effectués par la SCCV GENNEVILLIERS LOUVRESSES.

6.Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Au titre de l'exercice 2021, aucune dépréciation pour créance client n'a été constatée.

7.Capital social

Au 31 décembre 2021, le capital social est entièrement libéré et s'élève à € 232 001 000.

8.Convention de Prestations de Services

En date du 3 octobre 2016, un avenant 1 à la convention de Prestations de Services a été signée entre la SAS AG REAL ESTATE FRANCE et la SAS Foncière AG Real Estate. Cette convention a pris effet à la date de la création de la société pour une durée indéterminée et a pour objet l'assistance comptable et fiscale et la gestion de la trésorerie par la SAS AG REAL ESTATE FRANCE auprès de la SAS Foncière AG Real Estate.

En date du 30 novembre 2017, un avenant 2 a été signé à cette convention fixant la rémunération au titre de 2017.

En date du 20 novembre 2018, un avenant 3 a été signé à cette convention fixant la rémunération au titre de 2018.

En date du 31 octobre 2019, un avenant 4 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2019. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention ainsi que le contenu de la mission de AG REAL ESTATE FRANCE et actualise la rémunération au titre de 2019.

En date du 3 novembre 2020, un avenant n° 5 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2020. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention et actualise la rémunération au titre de 2020.

En date du 13 octobre 2021, un avenant 6 a été signé à cette convention fixant la rémunération au titre de 2021.

9.Convention d'assistance informatique

ANNEXE

Une convention d'assistance en matière informatique a été établie entre les sociétés AG REAL ESTATE SA et la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE FRANCE. Ce contrat a pris effet au 1er janvier 2019 et a pour but de mettre à disposition des sociétés l'usage de l'ERP SAP grâce à différents modules moyennant le paiement d'une rémunération annuelle.

En date du 11 novembre 2020, une nouvelle annexe à cette convention a été signée fixant la rémunération au titre de 2020.

En date du 13 décembre 2021, une nouvelle annexe à cette convention a été signée fixant la rémunération au titre de 2021.

10.Rémunération des dirigeants

Les organes de direction ne perçoivent aucune rémunération au titre de leur mandat

11.Honoraires de commissaires aux comptes

Au titre de l'exercice, les honoraires de commissaires aux comptes s'élèvent à 5 616 TTC pour la mission de contrôle légal des comptes.

12.Identité des sociétés mères consolidant les comptes de la société

La société mère consolidant les comptes de la société est « AGEAS SA », ayant son siège social au 1, rue du Marquis 1000 Bruxelles, Belgique.

13.Remontée automatique des résultats des filiales

A la date de clôture de chaque exercice social, le résultat des sociétés transparentes détenues à 99% ou plus par la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE est automatiquement attribué à l'associé à cette date sous forme d'un crédit ou d'un débit de leur compte courant.

14.Evènements post clôture

La société a reçu en date du 16 février 2022, un avis de vérification de comptabilité pour la période du 01 janvier 2019 au 31 décembre 2020. Le contrôle fiscal est toujours en cours.

ANNEXE

Immobilisations

	Valeur brute Début d'exercice	Augmentations : Réévaluations	Augmentations : Acquisitions
CADRE A			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement (I)			
Autres postes d'immos incorporelles (II)			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Instal. générales, agenc. et aménag. construct			
Installations tech., matériel et outillage indus			
Installations générales, agenc. et aménag. div			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total III			
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalen			
Autres participations	195 888 720		128 090 077
Autres titres immobilisés	113 470		
Prêts et autres immobilisations financières			29 792 388
Total IV	196 002 190		157 882 464
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	196 002 190		157 882 464

Immobilisations

	Diminutions Par virement	Diminutions Par cession	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations Valeur d'origine
CADRE B				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développ. (I)				
Autres postes d'immos incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. gén. agenc., aménag., constr.				
Instal. tech., matériel et outillage industrie				
Instal. générales, agencemts et aménag. di				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et info. mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total III				
Immobilisations financières				
Particip. évaluées par mise en équival.				
Autres participations	35 136 483		288 842 314	288 842 314
Autres titres immobilisés			113 470	113 470
Prêts et autres immos financières		1 000 000	28 792 388	28 792 388
Total IV	35 136 483	1 000 000	317 748 171	317 748 171
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	35 136 483	1 000 000	317 748 171	317 748 171

Amortissements

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions sorties reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développ. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Install. générales, agenc. et aménagement				
Install. techniques, matériel et outillage in				
Install. générales, agencements et aménag				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique , mobi				
Emballages récupérables et divers				
Total III				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+II)				

	Dot. diff. de durée	Dot. mode dégressif	Dot. am. fisc. exc.	Rep. diff. de durée	Rep. mode dégressif	Rep. am. fisc. exc.	Mouv. net am. fin ex.
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement/dév. (I)							
Autres immo. incorp. (II)							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Install. générales, agenc. et aménag.							
Install. techniques, matériel et outilla							
Install. générales, agenc. et aménag.							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique ,							
Emballages récupérables et divers							
Total III							
Frais S/titres participation (IV)	637 278			358 006			279 272
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+I	637 278			358 006			279 272

	Mt. net début d'ex.	Augmentation	Dot ex. aux amort.	Mt. net fin d'ex.
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Prime de remboursement des obligations				

Provisions et dépréciations inscrites au bilan

	Montant au début d'ex.	Augmentations Dotations ex.	Diminutions : Reprises ex.	Montant fin exercice
Provisions réglementées				
Provisions pour reconstitution gisements miniers, pétro				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	1 451 900	637 278	358 006	1 731 171
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions fiscales pour Implantation à l'étranger av. 0				
Provisions fiscales pour Implantation à l'étranger ap. 0				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
Total I	1 451 900	637 278	358 006	1 731 171
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				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés				
Autres provisions pour risques et charges	326 046	55 995		382 042
Total II	326 046	55 995		382 042
Dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation	513 411		38 430	474 981
Sur autres immobilisations financières	32 124	213		32 337
Sur stocks et en- cours				
Sur comptes clients				
Autres dépréciations				
Total III	545 534	213	38 430	507 317
TOTAL GENERAL (I + II + III)	2 323 481	693 486	396 436	2 620 531
Dotations et reprises d'exploitation				
Dotations et reprises financières		213	38 430	
Dotations et reprises exceptionnelles		693 273	358 006	

Etat des créances et des dettes

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant	A 1 an au plus	A plus d'1 an
	De l'actif immobilisé			
	Créances rattachées à des participations	105 672 882	6 615 999	99 056 883
	Prêts (1) (2)	28 792 388	12 792 388	16 000 000
	Autres immobilisations financières			
	De l'actif circulant :			
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients			
	Créances représentatives de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée			
	Autres impôts taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupes et associés (2)	275 114 890		275 114 890
	Fournisseurs débiteurs et débiteurs divers	178	178	
	Charges constatées d'avance			
	Total	409 580 338	19 408 565	390 171 774
	(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice	29 792 388		
	(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice	1 000 000		
	(2) Prêts et avances consenties aux associés			

Etat des créances et des dettes

Cadre B	ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit : (1)				
	– à 1 an maximum à l'origine	4 013	4 013		
	– à plus de 1 an à l'origine				
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	343 282 957	143 282 957	200 000 000	
	Fournisseurs et comptes rattachés	137 693	137 693		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices	2 137 295	2 137 295		
	Taxe sur la valeur ajoutée	503	503		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 250	1 250		
	Groupe et associés (2)	4 238 549			4 238 549
	Autres dettes	92 464	92 464		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
	Total	349 894 725	145 656 176	200 000 000	4 238 549
	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	200 000 000			
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
	(2) Emprunts, dettes contractés auprès des associés				

Détail des produits à recevoir

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois
Créances rattachées à des participations		
26780000 – INT COUR / CREAN RATTAC A DES TITRE	737 210,14	
	737 210,14	
Autres titres immobilisés		
Prêts		
27684000 – INT.COURUS SUR PRETS	292 387,81	
	292 387,81	
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
40980000 – AVOIRS A RECEVOIR		1 683,60
45584000 – INT COURUS CC ASSOCIE	40 250,23	40 144,82
	40 250,23	41 828,42
Valeurs mobilière de placement		
Disponibilités		
Total général	1 069 848,18	41 828,42

Détail des charges à payer

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab.de crédit		
51810000 – INTERETS COURUS A PAYER	4 013,30	8 768,06
	4 013,30	8 768,06
Emprunts et dettes financières divers		
16888000 – INT COURUS SUR AUTRES EMPRUNTS	1 180 944,44	1 162 000,00
	1 180 944,44	1 162 000,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
40810000 – FACTURES NON PARVENUES	67 129,59	335 038,21
	67 129,59	335 038,21
Dettes fiscales et sociales		
Autres dettes		
TOTAL GENERAL	1 252 087,33	1 505 806,27

Composition du capital social

Différentes catégories	Valeur au début d'exercice	nominale en fin d'exercice	Titres au début d'exercice	Titres créés d'exercice	Titres remboursés	Titres en fin d'exercice
ACTIONS	1,00	1,00	172 001 000	60 000 000	0	232 001 000

Détail des produits exceptionnels

	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charge		
78725000 – REPRISE AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES	358 006,15	
78750000 – REP SUR PROV RISQUES ET CHARGES EX		617 447,00
	358 006,15	617 447,00
Total des produits exceptionnels	358 006,15	617 447,00

Détail des charges exceptionnelles

	31/12/2021	31/12/2020
Sur opérations de gestion		
67181000 – GARANTIE LOCATIVE	-55 995,42	617 447,00
	-55 995,42	617 447,00
Sur opérations en capital		
Amortissements et provisions		
68725000 – DOTATION AMORTISSEMENTS DEROGATOIRE	637 277,76	452 306,47
68750000 – DOT SUR PROV RISQUES ET CHARGES EXC	55 995,42	
	693 273,18	452 306,47
Total des charges exceptionnelles	637 277,76	1 069 753,47

Variation Capitaux propres

	Solde au 01/01/2021	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2021
Capital	172 001 000		60 000 000		232 001 000
Primes d'émission			3 254 117		3 254 117
Ecarts de réévaluation					
Réserve légale	2 259 759	298 143	298 143		2 557 902
Réserves générales					
Réserves réglementées					
Report à Nouveau	425 049	-425 049	-425 049		
Résultat de l'exercice	5 962 862	-5 962 862	3 763 235	5 962 862	3 763 235
Dividendes		6 089 768			
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées	1 451 900		637 278	358 006	1 731 171
Total Capitaux Propres	182 100 570		67 527 724	6 320 869	243 307 426

Accroissements & allègements futurs

	Montant
Accroissements de la dette future d'impôt	
Liés aux amortissements dérogatoires	1 731 171,35
Liés aux provisions pour hausse des prix	
Liés aux plus-values à réintégrer	
Liés à d'autres éléments	
A. Total des bases concourrant à augmenter la dette future	1 731 171,35
Allègements de la dette future d'impôt	
Liés aux provisions pour congés payés	
Liés à d'autres éléments	
B. Total des bases concourrant à diminuer la dette future	
C. Déficits reportables	
D. Moins-values à long terme	
Montant de la dette future d'impôt	577 057
(A – B – C – D) * 33 1/3 %	

Filiales et participations

Filiales et participations

	Capital	Réserve et Report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus BRUTE	Valeur comptable des titres détenus NETTE	Prêts et avan consentis par la société non encore remboursés
Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute excède 1% du capital de la société astreinte à la publication :						
– Filiales (détenues à + 50 %)						
SNC CAP DE PARIS 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	69 249 054
SNC IMMO AG RE 6 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	20 000
SNC MARIKOFF 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	2 010 000
SAS TRANSBUS 75008 PARIS	3 290 131	22 453 934	100,00	48 427 802	48 427 802	74 728 515
SCI HAVLOG 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	63 605 866
SNC LES RIVES DU GOLF 75008 P	1 000		100,00	10 799	1 000	600 695
SNC 62 RUE JEANNE D'ARC 75008	1 000		100,00	1 000	1 000	
SNC 357 RUE D'ESTIENNE D'ORVE	21 001 000		100,00	21 000 999	21 000 999	18 362 330
SNC AGREFIMMO 1 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	43 880
SCI IMMO AG RE 2 75008 PARIS	1 000		100,00	1 000	1 000	32 154
SNC 42–48 RUE SAINT FERREOL 1	8 501 000		100,00	8 500 999	8 500 999	17 020 254
SNC HORACE VERNET 75008 PARI	1 000		99,90	999	999	16 316 163
SNC LOGONE 75008 PARIS	14 001 000		100,00	14 000 999	14 000 999	36 066 008
SCI AGRETRONOM 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	2 213 953
SCI IMMO AG RE 7 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	20 000
SCI GEOVIA SOISSONS 2 75008 PA	1 000	4 940 607	100,00	4 764 052	4 764 052	20 468 144
SNC RUEIL ARCOLE 75008 PARIS	4 001 000	9 929 164	100,00	14 681 734	14 216 552	15 606 536
– Participations (détenues entre 10 et 50%)						
FREY SA 51430 BEZANNES	70 917 008	2 815 186	10,05	71 681 306	71 681 306	
SCCV GENEVILLIERS LOUVRESS	1 000		50,00	500	500	3 257 604
SAS 9 B2A Cité Technique 92130 ISS	40 000		25,00	10 000	10 000	
SCCV 4 COMMERCE 92130 ISSY	1 000		25,00	250	250	
SCCV ROL TANGUYAUBERVILLI	1 000		50,00	500	500	71 471
SAS AIME CESAIRE AUBERVILLI	1 000	-499 135	50,00	36 538	36 538	7 815 355
SCCV 7 B2A TOUR SEINE 92130 IS	1 000		25,00	250	250	
SCI SCCV 2 B1D1 BUREAUX 75008	1 000		25,00	250	250	
SCCV 8B2A PARTICIPATIF 92130 I	1 000		25,00	250	250	
SCI SCCV 6 B1C3 COWORKING 75	1 000		25,00	250	250	

Filiales et participations

	Capital	Réserve et Report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus BRUTE	Valeur comptable des titres détenus NETTE	Prêts et avan consentis par la société non encore remboursés
SCCV 1 B1C1 SEINE 92100 BOULO	1 000		25,00	250	250	
SAS AILN DEVELOPMENT 92130 I	40 000		25,00	10 000	10 000	2 776 772
SCCV 5 B1C1 HOTEL 92130 ISSY L	1 000		25,00	250	250	
SAS 10 COMMERCES B1A4 et B1B1	1 000		25,00	250	250	
3 B1D1 LOGEMENTS 59562 LA MA	1 000		25,00	250	250	
Renseignements globaux sur les autres titres dont la valeur brute n'excède pas 1 % du capital de la société astreinte à la publication :						
– Autres filiales françaises				21 212	21 212	
– Autres filiales étrangères						
– Autres participations françaises				113 470	81 133	
– Autres participations étrangères						

Filiales et participations

	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffres d'affaire HT du dernier exercice	Bénéfice net ou Perte du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Renseignements détaillé sur chaque titre dont la valeur brute excède 1% du capital de la société astreinte à la publication :				
– Filiales (détenues à + 50 %)				
SNC CAP DE PARIS 75008 PARIS		4 839	-1 371 527	
SNC IMMO AG RE 6 75008 PARIS			-15 546	
SNC MARIKOFF 75008 PARIS			-16 798	
SAS TRANSBUS 75008 PARIS		1 717 896	125 691	
SCI HAVLOG 75008 PARIS		1 688 334	294 963	
SNC LES RIVES DU GOLF 75008 PARIS			-16 946	
SNC 62 RUE JEANNE D'ARC 75008 PARIS		12 781 327	2 906 335	
SNC 357 RUE D'ESTIENNE D'ORVES 75008		2 682 438	1 647 929	
SNC AGREFIMMO 1 75008 PARIS			-15 113	
SCI IMMO AG RE 2 75008 PARIS			-17 230	
SNC 42-48 RUE SAINT FERREOL 13001 M		425 228	-378 461	
SNC HORACE VERNET 75008 PARIS			-230 222	
SNC LOGONE 75008 PARIS		1 658 401	1 638	
SCI AGRETRONOM 75008 PARIS			-16 382	
SCI IMMO AG RE 7 75008 PARIS			-15 557	
SCI GEOVIA SOISSONS 2 75008 PARIS		1 732 478	760 987	
SNC RUEIL ARCOLE 75008 PARIS		2 525 287	265 735	
– Participations (détenues entre 10 et 50%)				
FREY SA 51430 BEZANNES		22 221 299	-9 863 711	3 707 837
SCCV GENEVILLIERS LOUVRESSES 9230			-44 297	
SAS 9 B2A Cité Technique 92130 ISSY LES				
SCCV 4 COMMERCE 92130 ISSY LES MO				
SCCV ROL TANGUYAUBERVILLIERS 921			-14 045	
SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS 921			-209 288	
SCCV 7 B2A TOUR SEINE 92130 ISSY LES				
SCI SCCV 2 B1D1 BUREAUX 75008 PARIS			-230	
SCCV 8B2A PARTICIPATIF 92130 ISSY LES				
SCI SCCV 6 B1C3 COWORKING 75008 PAR			-230	
SCCV 1 B1C1 SEINE 92100 BOULOGNE BI			-759	

Filiales et participations

	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffres d'affaire HT du dernier exercice	Bénéfice net ou Perte du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
SAS AILN DEVELOPMENT 92130 ISSY LES SCCV 5 B1C1 HOTEL 92130 ISSY LES MOU SAS 10 COMMERCES B1A4 et B1B1B3 750 3 B1D1 LOGEMENTS 59562 LA MADELEIN			-185	
Renseignements globaux sur les autres titres dont la valeur brute n’excède par 1% du capital de la société astreinte à la publication				
– Autres filiales françaises – Autres filiales étrangères – Autres participations françaises – Autres participations étrangères				2 787

Tableau des cinq derniers exercices

	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Capital en fin d'exercice					
Capital social	56 001 000,00	63 001 000,00	122 001 000,00	172 001 000,00	232 001 000,00
Nombre d'actions ordinaires	56 001 000,00	63 001 000,00	122 001 000,00	172 001 000,00	232 001 000,00
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)			32 000,00		
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	-391 143,36	4 642 366,21	58 572 563,62	5 556 474,91	9 365 058,40
Impôts sur les bénéfices		415 055,00	14 837 806,00		5 304 773,00
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	477 369,61	3 871 891,07	42 552 682,80	5 962 862,44	3 763 235,37
Résultat distribué			2 510 370,44	40 000 000,00	6 089 767,98
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	-0,01	0,07	0,36	0,03	0,02
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	0,01	0,06	0,35	0,03	0,02
Dividende distribué			0,02	0,23	0,03
Personnel					
Effectif salariés					
Montant des sommes versées					

Détail du Bilan actif

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	Variation absolue (montant)
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Immobilisations financières			
Autres participations			
26111000 – TITRES DE PARTICIPATION	183 169 431,57	166 974 337,37	16 195 094,20
29610000 – DEPRECIATION TITRES DE PARTICIP	-474 980,74	-513 410,74	38 430,00
	182 694 450,83	166 460 926,63	16 233 524,20
Créances rattachées aux participations			
26710000 – CREANCE RATTACHEE A DES TITRES	104 935 671,88	28 914 382,29	76 021 289,59
26780000 – INT COUR / CREAN RATTAC A DES TI	737 210,14		737 210,14
	105 672 882,02	28 914 382,29	76 758 499,73
Autres titres immobilisés			
27110000 – AUTRES TITRES IMMOBILISES	113 470,00	113 470,00	
29731000 – DEP TITRES IMMO DE L'ACT DE PORT	-32 336,65	-32 123,65	-213,00
	81 133,35	81 346,35	-213,00
Prêts			
27480000 – PRETS	28 500 000,00		28 500 000,00
27684000 – INT.COURUS SUR PRETS	292 387,81		292 387,81
	28 792 387,81		28 792 387,81
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	317 240 854,01	195 456 655,27	121 784 198,74
ACTIF CIRCULANT			
Autres créances			
40980000 – AVOIRS A RECEVOIR		1 683,60	-1 683,60
44400000 – IMPOT SUR LES SOCIETES		13 388 504,00	-13 388 504,00
45511000 – COMPTE COURANT ASSOCIE INTERC	275 074 640,14	216 015 190,23	59 059 449,91
45584000 – INT COURUS CC ASSOCIE	40 250,23	40 144,82	105,41
46730000 – NOTAIRE		1 765,00	-1 765,00
46731000 – COMPTES DIVERS DEBITEURS	178,05	303,05	-125,00
	275 115 068,42	229 447 590,70	45 667 477,72
Disponibilités			
51263900 – BNPFR-2032-FR763000400819000123577	1 228 270,10	614 795,59	613 474,51
	1 228 270,10	614 795,59	613 474,51
TOTAL ACTIF CIRCULANT	276 343 338,52	230 062 386,29	46 280 952,23
COMPTES DE REGULARISATION			
TOTAL ACTIF	593 584 192,53	425 519 041,56	168 065 150,97

Détail du Bilan Passif

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	Variation absolue (montant)
CAPITAUX PROPRES			
Capital			
10131000 – CAPITAL SOUSCRIT–APPELE,VERSE	232 001 000,00	172 001 000,00	60 000 000,00
	232 001 000,00	172 001 000,00	60 000 000,00
Réserves			
10420000 – PRIME DE FUSION – TUP	3 254 116,85		3 254 116,85
10611000 – RESERVE LEGALE	2 557 902,02	2 259 758,90	298 143,12
11000000 – REPORT A NOUVEAU CREDITEUR		425 048,66	-425 048,66
	5 812 018,87	2 684 807,56	3 127 211,31
Résultat de l'exercice	3 763 235,37	5 962 862,44	-2 199 627,07
Provisions réglementées			
14500000 – AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES	1 731 171,35	1 451 899,74	279 271,61
	1 731 171,35	1 451 899,74	279 271,61
TOTAL CAPITAUX PROPRES	243 307 425,59	182 100 569,74	61 206 855,85
AUTRES FONDS PROPRES			
Provisions pour risques & charges			
15180000 – AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES	382 041,86	326 046,44	55 995,42
	382 041,86	326 046,44	55 995,42
TOTAL PROVISIONS RISQUES & CHARG	382 041,86	326 046,44	55 995,42
DETTES			
Emprunts et dettes auprès des établissements de			
51810000 – INTERETS COURUS A PAYER	4 013,30	8 768,06	-4 754,76
	4 013,30	8 768,06	-4 754,76
Emprunts et dettes financières diverses			
16810000 – AUTRES EMPRUNTS PLUS 1 AN	340 000 000,00	140 000 000,00	200 000 000,00
16888000 – INT COURUS SUR AUTRES EMPRUNTS	1 180 944,44	1 162 000,00	18 944,44
17110000 – DETTES RATTACHEES A DES PARTICI	2 102 012,68	3 963 391,00	-1 861 378,32
45130000 – COMPTE COURANT GROUPE	4 238 549,42	96 907 153,28	-92 668 603,86
	347 521 506,54	242 032 544,28	105 488 962,26
Fournisseurs			
40110000 – FOURNISSEURS	70 563,58	619 130,60	-548 567,02
40810000 – FACTURES NON PARVENUES	67 129,59	335 038,21	-267 908,62
	137 693,17	954 168,81	-816 475,64
Dettes fiscales & sociales			
44400000 – IMPOT SUR LES SOCIETES	2 137 295,00		2 137 295,00
44551000 – TVA A DECAISSER	503,00	510,16	-7,16
44702000 – TAXES DEPARTEMENTALES DIV		2 970,00	-2 970,00
	2 137 798,00	3 480,16	2 134 317,84
Autres dettes			
26910000 – VERSEMENT RESTANT SUR TP NON LI	1 250,00	1 000,00	250,00
46740000 – COMPTES DIVERS CREDITEURS	92 464,07	92 464,07	
	93 714,07	93 464,07	250,00

Détail du Bilan Passif

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	Variation absolue (montant)
TOTAL DETTES	349 894 725,08	243 092 425,38	106 802 299,70
TOTAL	593 584 192,53	425 519 041,56	168 065 150,97

Détail du Compte de Résultat

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	Var. abs. (%)
CHIFFRE D'AFFAIRES			
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charge			
72200000 – PROD. IMMOBILISEE CORPORELLE – MANU	741 169,89	1 105 031,00	-32,93
75800000 – PRODUITS DIVERS DE GESTION	3,69	610,94	-99,40
	741 173,58	1 105 641,94	-32,96
Produits d'exploitation	741 173,58	1 105 641,94	-32,96
CHARGES D'EXPLOITATION			
Autres achats & charges externes			
62261260 – HONORAIRES NOTAIRES (G&A)	3 600,00		
62266000 – HONORAIRES COMPTABLES	36 000,00	24 000,00	50,00
62267000 – HONORAIRES AUDIT CAC	-13 640,16	5 562,00	-345,24
62267130 – HONORAIRES SUPPORT AGRE	2 717,88	2 008,70	35,31
62267200 – HONO NON JURIDIQUE TRANSACTION	54 037,04	188 770,10	-71,37
62269110 – HONORAIRES JURIDIQUES TRANSACTION A	78 912,79	154 369,20	-48,88
62269210 – HONORAIRES AVOCATS & JURIDIQUES (G&	107 190,24	26 144,27	310,00
62270000 – FRAIS ACTES ET CONTENTIEUX	6 304,32		
62280000 – HONORAIRES DIVERS	-1 160,77		
62281500 – HONORAIRES DE DOMICILIATION	1 152,00	1 151,99	
62710000 – COMMISSION BANQUE SUR TITRES	67 974,12	69 135,14	-1,68
62780000 – SERVICES BANCAIRES	27 266,08	28 287,23	-3,61
62810000 – COTISATIONS	50,00	50,00	
	370 403,54	499 478,63	-25,84
Impôts, taxes et vers. assim.			
63511100 – CFE	70,00		
63540000 – DROITS ENREGISTREMENTS	604 896,00	761 891,80	-20,61
	604 966,00	761 891,80	-20,60
Autres charges			
65800000 – CHARGES DIVERSES DE GESTION	1,11	0,40	177,50
	1,11	0,40	177,50
Charges d'exploitation	975 370,65	1 261 370,83	-22,67
RESULTAT D'EXPLOITATION	-234 197,07	-155 728,89	50,39
Produits financiers			
76110000 – REVENUS TITRES DE PARTICIPATION – S	6 993 805,56	6 443 698,44	8,54
76111000 – REVENUS TITRES DE PARTICIPATION – S	5 878 788,64		
76170000 – REVENUS CREANCES RATT A DES PART	881 550,57	5 497 087,93	-83,96
76212000 – REVENUS TP SOC CONSO INF A 10%		2 336,44	-100,00
76212100 – REVENUS TP SOC CONSO INF A 10%	2 786,93		
76265000 – REVENUS DES PRETS	292 387,81	103 442,71	182,66
76380000 – REVENUS DES COMPTES COURANTS	140 391,20	91 823,92	52,89
78662100 – REP DEP TP	38 430,00	247 958,00	-84,50
	14 228 140,71	12 386 347,44	14,87

Détail du Compte de Résultat

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	Var. abs. (%)
Charges financières			
66116200 – CHARGES FI AUTRES EMPRUNTS ET DETTE	1 180 944,44	1 162 000,00	1,63
66151000 – CHARG.FINANC. COMPTES COURANTS & DE	1 331 396,14	297 203,32	347,97
66410000 – PERTES SUR CREANCES LIEES A DES PAR	2 120 986,62	4 339 830,47	-51,13
66710000 – MALI DE FUSION	13 123,46	9 704,85	35,23
68662250 – DOT DEP TITRES IMMO DE L'ACTIV DE P	213,00	6 711,00	-96,83
	4 646 663,66	5 815 449,64	-20,10
Résultat financier	9 581 477,05	6 570 897,80	45,82
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	9 347 279,98	6 415 168,91	45,71
Produits exceptionnels			
78725000 – REPRISE AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES	358 006,15		
78750000 – REP SUR PROV RISQUES ET CHARGES EX		617 447,00	-100,00
	358 006,15	617 447,00	-42,02
Charges exceptionnelles			
67181000 – GARANTIE LOCATIVE	-55 995,42	617 447,00	-109,07
68725000 – DOTATION AMORTISSEMENTS DEROGATOIRE	637 277,76	452 306,47	40,90
68750000 – DOT SUR PROV RISQUES ET CHARGES EXC	55 995,42		
	637 277,76	1 069 753,47	-40,43
Résultat exceptionnel	-279 271,61	-452 306,47	-38,26
Impôts sur les bénéfices			
69510000 – IMPOT SOCIETE	5 159 682,00		
69520000 – CONTRIBUTION ADDITIONNELLE	145 091,00		
	5 304 773,00		
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 763 235,37	5 962 862,44	-36,89

FONCIERE AG REAL ESTATE
Société par actions simplifiée au capital de 232.001.000 euros
Siège social : 69, boulevard Malesherbes – 75008 Paris
820 498 368 RCS PARIS
(la « **Société** »)

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE
L'ASSOCIE UNIQUE DU 17 JUIN 2022**

L'an deux mille vingt-deux,
Le dix-sept juin, à 12 heures 40,
à 1000 Bruxelles, avenue des Arts 58,

Est présente :

La société AG INSURANCE SA, société anonyme de droit belge dont le siège social est situé à 1000 Bruxelles, Boulevard Emile Jacqmain 53, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0404.494.849, représentée par la SRL Laurent Stalens, mandataire spécial, elle-même représentée par Monsieur Laurent Stalens, administrateur,

Associé unique de la Société (l'« **Associé Unique** »),

Propriétaire de la totalité des 232.001.000 actions de 1 € de valeur nominale chacune émises par la Société,

Après avoir constaté que le représentant de la société PricewaterhouseCoopers Audit, Commissaire aux Comptes de la Société, régulièrement convoqué, est absent et excusé.

Monsieur Laurent Stalens, qui préside la séance en sa qualité d'administrateur de la SRL Laurent Stalens, agissant elle-même en sa qualité de mandataire spécial de l'Associé Unique, met à la disposition des personnes présentes :

- Le rapport de gestion du Président,
- Le texte des décisions,
- L'inventaire des valeurs actives et passives de la Société, le bilan, le compte de résultat et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- Le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels,
- Les statuts de la Société.

Puis le Président de séance rappelle que l'Associé Unique est appelé à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Lecture des rapports du Président et du Commissaire aux Comptes sur les opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Approbation de ces rapports et des comptes afférents audit exercice. Quitus au Président, au Directeur Général, aux Directeurs Généraux Délégués et au Commissaire aux Comptes ;
- Affectation du résultat ;
- Examen des conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce ;
- Examen du mandat du commissaire aux comptes titulaire ;
- Pouvoirs.

Le Président de séance donne ensuite lecture des rapports du Président et du Commissaire aux Comptes.

Puis, l'Associé Unique de la Société prend les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION

Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

L'Associé Unique, après avoir entendu la lecture du rapport du Président et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve lesdits rapports ainsi que les comptes afférents audit exercice tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un bénéfice de 3.763.235,37 euros.

L'Associé Unique constate qu'il n'y a pas eu de dépenses non déductibles du résultat fiscal engagées au cours de l'exercice clos entrant dans le champ d'application de l'article 39-4 du Code général des impôts.

En conséquence, l'Associé Unique donne quitus entier et sans réserve au Président, au Directeur Général, aux Directeurs Généraux Délégués et au Commissaire aux Comptes pour l'exercice de leur mandat respectif au cours de l'exercice écoulé.

DEUXIEME DECISION

Affectation du résultat

L'Associé Unique, approuvant l'affectation du résultat telle que proposée par le Président, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2021, soit la somme de 3.763.235,37 euros comme suit :

- Bénéfice de l'exercice3.763.235,37 €
- Dotation de la réserve légale (5 % du bénéfice de l'exercice)- 188.161,77 €
qui de 2.557.902,02 € est portée à 2.746.063,79 €
- Distribution à titre de dividendes3.575.073,60 €

Compte tenu de cette affectation, le montant des capitaux propres s'élève à 239.732.351,99 euros.

Ce dividende, qui constitue sur le plan fiscal un revenu pour l'Associé Unique, sera mis en paiement au plus tard le 30 septembre 2022.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique constate qu'il a été distribué les dividendes suivants au cours des trois derniers exercices :

Exercice	Résultat	Dividendes
2018	3.871.891,07 euros	2.510.370,44 euros
2019	42.552.682,80 euros	40.000.000,00 euros
2020	5.962.862,44 euros	6.089.767,98 euros

TROISIEME DECISION

Examen des conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce

L'Associé Unique prend acte qu'il n'a été conclu aucune convention relevant de l'article L.227-10 du Code de commerce au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

QUATRIEME DECISION

Examen du mandat du commissaire aux comptes titulaire

L'Associé Unique, après avoir constaté que, le mandat de commissaire aux comptes titulaire confié à la société PricewaterhouseCoopers Audit vient à expiration à l'issue de la présente réunion, décide de renouveler son mandat pour une nouvelle période de 6 exercices, soit jusqu'à la réunion de l'associé unique qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture par l'Associé Unique.

DocuSigned by:

 E39117A6DFC8469...

L'Associé Unique
 AG INSURANCE SA
 Représentée par un mandataire spécial dûment habilité
 SRL Laurent Stalens
 Elle-même représentée par Laurent Stalens
 Représentant permanent

FONCIERE AG REAL ESTATE

**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)

A l'Associé unique
FONCIERE AG REAL ESTATE
69 Boulevard Malesherbes
75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'Associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FONCIERE AG REAL ESTATE 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

Le paragraphe d'introduction aux « Règles et méthodes comptables » et la note 1 « Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des titres de participations et des autres titres immobilisés, ainsi que leurs modalités de dépréciation. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier 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 à l'Associé unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 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 1er juin 2022

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

COMPTES ANNUELS

SASU FONCIERE AG REAL ESTATE

69 BOULEVARD MALESHERBES
75008 PARIS

Exercice clos le 31/12/2021

APE : 6420Z

SIRET : 82049836800019

Bilan actif

	31/12/2021 Brut	Amortissements Dépréciations	31/12/2021 Net	31/12/2020 Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similai				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	183 169 432	474 981	182 694 451	166 460 927
Créances rattachées aux participations	105 672 882		105 672 882	28 914 382
Autres titres immobilisés	113 470	32 337	81 133	81 346
Prêts	28 792 388		28 792 388	
Autres immobilisations financières				
	317 748 171	507 317	317 240 854	195 456 655
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	275 115 068		275 115 068	229 447 591
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 228 270		1 228 270	614 796
Charges constatées d'avance (3)				
	276 343 339		276 343 339	230 062 386
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	594 091 510	507 317	593 584 193	425 519 042
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			19 408 387	5 497 088
(3) Dont à plus d'un an (brut)			275 114 890	199 146 574

Bilan passif

	31/12/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital	232 001 000	172 001 000
Primes d’émission, de fusion, d’apport, ...	3 254 117	
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	2 557 902	2 259 759
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		425 049
RESULTAT DE L’EXERCICE (bénéfice ou perte)	3 763 235	5 962 862
Subventions d’investissement		
Provisions réglementées	1 731 171	1 451 900
TOTAL CAPITAUX PROPRES	243 307 426	182 100 570
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	382 042	326 046
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	382 042	326 046
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	4 013	8 768
Emprunts et dettes financières diverses (3)	347 521 507	242 032 544
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	137 693	954 169
Dettes fiscales et sociales	2 137 798	3 480
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 250	1 000
Autres dettes	92 464	92 464
Produits constatés d’avance (1)		
TOTAL DETTES	349 894 725	243 092 425
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	593 584 193	425 519 042
(1) Dont à plus d’un an (a)	204 238 549	236 907 153
(1) Dont à moins d’un an (a)	145 656 176	6 185 272
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	4 013	8 768
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l’exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	31/12/2021 France	31/12/2021 Exportations	31/12/2021 Total	31/12/2020 Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée			741 170	1 105 031
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			4	611
Total produits d'exploitation (I)			741 174	1 105 642
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			370 404	499 479
Impôts, taxes et versements assimilés			604 966	761 892
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
– Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
– Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
– Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
– Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			1	
Total charges d'exploitation (II)			975 371	1 261 371
RESULTAT D'EXPLOITATION (I–II)			-234 197	-155 729
Quotes–parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)			13 754 145	11 940 786
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			295 175	105 779
Autres intérêts et produits assimilés (3)			140 391	91 824
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			38 430	247 958
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			14 228 141	12 386 347
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			213	6 711
Intérêts et charges assimilées (4)			4 633 327	5 799 034
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			13 123	9 705
Total charges financières (VI)			4 646 664	5 815 450
RESULTAT FINANCIER (V–VI)			9 581 477	6 570 898
RESULTAT COURANT avant impôts (I–II+III–IV+V–VI)			9 347 280	6 415 169

Compte de résultat (suite)

	31/12/2021 Total	31/12/2020 Total
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	358 006	617 447
Total produits exceptionnels (VII)	358 006	617 447
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	-55 995	617 447
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	693 273	452 306
Total charges exceptionnelles (VIII)	637 278	1 069 753
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-279 272	-452 306
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	5 304 773	
Total des produits (I+III+V+VII)	15 327 320	14 109 436
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	11 564 085	8 146 574
BENEFICE OU PERTE	3 763 235	5 962 862
(a) Y compris :		
– Redevances de crédit–bail mobilier		
– Redevances de crédit–bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	14 189 711	12 138 389
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	4 633 327	5 799 034

ANNEXE

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021 dont le total est de €. 593 584 192 et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de €. 3 763 235.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

La SASU Foncière AG REAL ESTATE a pour objet social :

- La prise de participation dans toute société ayant pour objet d'acquérir tous biens et/ ou droits immobiliers construits ou non
- L'exercice du droit de propriété, d'administration, de gestion par location ou autrement, de construction ou d'aménagement.
- L'octroi de tout crédit rémunéré ou non au profit de toutes sociétés faisant partie du groupe auquel elle appartient.

FAITS SIGNIFICATIFS

Prises de Participation

En date du 5 Février 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 250 parts de la SCCV 8B2A PARTICIPATIF pour 250 €.

En date du 5 Février 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 250 parts de la SCCV 7B2A TOUR SEINE pour 250 €.

En date du 5 Février 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 250 parts de la SCCV 6 B1C3 COWORKING pour 250 €.

En date du 5 Février 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 250 parts de la SCCV 5 B1C1 HOTEL pour 250 €.

En date du 5 Février 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 250 parts de la SCCV 4 COMMERCES pour 250 €.

En date du 5 Février 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 250 parts de la SCCV 3

ANNEXE

B1D1 LOGEMENTS pour 250 €.

En date du 5 Février 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 250 parts de la SCCV 2 B1D1 BUREAUX pour 250 €.

En date du 5 Février 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 250 parts de la SCCV 1 B1C1 SEINE pour 250 €.

En date du 17 mars 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 10 000 actions de la SAS B2A CITE TECHNIQUE pour 10 000 €.

En date du 25 mars 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 10 000 actions de la SAS 10 Commerces B1A4 et B1B1B3 pour 10 000 €.

En date du 1er avril 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a signé avec la société GEOSITE 2 SARL un acte de complément de prix sur les titres SCI GEOVIA SOISSONS 2. Le montant du complément de prix s'élève à 117 480 €.

Ce complément de prix est engendré par la prise à bail de façon anticipée de la cellule 6, en date du 01er Avril 2021, de la plateforme logistique louée par la SCI GEOVIA SOISSONS 2 à son unique Locataire.

En date du 7 juillet 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a signé avec la société GEOSITE 2 SARL un acte de complément de prix sur les titres SCI GEOVIA SOISSONS 2. Le montant du complément de prix s'élève à 82 371 €.

Ce complément de prix est engendré par la prise à bail de façon anticipée de la cellule 5, en date du 01er Juillet 2021, de la plateforme logistique louée par la SCI GEOVIA SOISSONS 2 à son unique Locataire.

En date du 1er juillet 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 999 parts de la SNC MARIKOFF pour 999 €.

En date du 1er juillet 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 999 parts de la SNC IMMO AG RE 6 pour 999 €.

En date du 1er juillet 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 999 parts de la SCI IMMO AG RE 7 pour 999 €.

ANNEXE

En date du 18 décembre 2020, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 987 070 actions soit 30 % du capital de la SAS TRANSBUS auprès de FONCIERE ATLAND pour un montant provisoire de 15 091 491.03 €.

En date du 19 avril 2021, un acte d'ajustement de prix de cession des actions TRANSBUS a été signé, le montant de l'ajustement de prix s'élève à 454 644.30 €.

En date du 1er février 2021, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 7 395 241.14141 actions soit 30 % du capital de l'OPCI TRANSIMMO auprès d'IMMOBUS pour un montant provisoire de 11 305 415 .31 €.

En date du 7 mai 2021, un acte d'ajustement de prix de cession des actions TRANSIMMO a été signé, le montant de l'ajustement de prix s'élève à 135 507.53 €.

Suite à l'Assemblée Générale de la société FREY en date du 11 Mai 2021, la société s'est vue attribuer un dividende au titre de 2020 de 3 707 836.50 €. Ce dividende a été payé en numéraire pour € 2 595 485.55 et en actions pour 1 112 350.95 € ce qui représente une attribution de 38 880 actions à une valeur unitaire de 28.61 € et une soulte de 5.85 €.

En date du 21 janvier 2021, l'Assemblée Générale de l'OPCI TRANSIMMO a attribué à FONCIERE AG REAL ESTATE un acompte sur dividende de 3 080 012 .03 € au titre de 2020.

En date du 19 mars 2021, l'Assemblée Générale de l'OPCI TRANSIMMO a attribué à FONCIERE AG REAL ESTATE un dividende de 205 957.03 € au titre de 2020.

Transmissions Universelles de Patrimoine

La SAS FONCIERE AG REAL ESTATE, a décidé en date du 24 septembre 2021 la dissolution sans liquidation, en application 1844-5 du Code Civil, entraînant la Transmission Universelle du Patrimoine de la société SCCV FRANKLIN ROOSEVELT à la société SAS FONCIERE AG REAL ESTATE en date du 25 octobre 2021.

Le 23 septembre 2021, la société AG REAL ESTATE FRANCE a cédé à la société SAS FONCIERE AG REAL ESTATE, la part qu'elle détenait dans le capital de la SCCV FRANKLIN ROOSEVELT pour un 1 €.

La SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a donc repris dans sa propre comptabilité les actifs et les passifs de la SCCV FRANKLIN ROOSEVELT, en date du 25 octobre 2021 pour des valeurs d'apport de 12 123 €.

Conformément au règlement n° 2004-01 du 4 Mai 2004, le Mali de Fusion correspondant à l'écart négatif entre l'actif net et la valeur comptable des titres détenus, soit un montant de 13 123 €, a été

ANNEXE

comptabilisé en charges financières et réintégré extra-comptablement.

La SAS FONCIERE AG REAL ESTATE, a décidé en date du 18 mai 2021 sous réserve de l'obtention de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers, la dissolution sans liquidation, en application 1844-5 du Code Civil, entraînant la Transmission Universelle du Patrimoine de l'OPCI TRANSIMMO à la société SAS FONCIERE AG REAL ESTATE en date du 3 Juillet 2021.

La SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a également décidé que la dissolution dans liquidation prendra effet au plan fiscal rétroactivement au 1er Avril 2021.

L'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers a été obtenu le 7 juin 2021.

La SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a donc repris dans sa propre comptabilité les actifs et les passifs de l'OPCI TRANSIMMO, en date du 3 juillet 2021 pour des valeurs d'apport de 32 892 5123 €.

Le Boni de Fusion correspondant à l'écart positif entre l'actif net et la valeur comptable des titres détenus, soit un montant de 3 254 117 €, a été comptabilisé en capitaux propres (prime de TUP).

Suite à cette TUP, FONCIERE AG REAL ESTATE détient 100% des titres de TRANSBUS.

Garantie Locative

En date du 22 novembre 2019, la plateforme logistique détenue par la SNC PONTLOG a été vendue et une Garantie Locative a pris effet à la date de signature de la vente pour une période de 18 mois maximale.

Le montant maximum garanti de cette Garantie Locative correspond au loyer potentiel, charges, taxes, impôts, primes d'assurances et honoraires de gestion inclus hors taxes, relatifs aux Biens Vacants sur la Période de Garantie Locative, soit la somme maximale de 1 010 000 €.

Le Montant Garanti sera réduit au fur et à mesure des versements faits à l'Acquéreur.

Cette Garantie Locative a été enregistrée en provision pour risques et charges dans les comptes de la SNC Pontlog. Cette provision est réduite au fur et à mesure de la facturation émise par l'Acquéreur.

Suite à la transmission universelle du patrimoine de la SNC PONTLOG dans la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE, le montant de la garantie locative non appelée au 31 décembre 2021 est enregistré en provision pour risques pour 382 042 €.

La facturation de la Garantie Locative est enregistrée en charges exceptionnelles et la reprise de la provision en produit exceptionnel.

Augmentations de capital

ANNEXE

En date du 06 décembre 2021, une augmentation de capital de 60 000 000 € a été décidée soit une émission de 60 000 000 de parts émises au pair.

A l'issue de cette augmentation de capital, le capital de la société s'élève à 232 001 000 €.

Covid 19

La propagation des cas de Covid-19 a été qualifiée de pandémie par l'Organisation Mondiale de la Santé le 11 mars 2020. Les mesures de confinement prises au niveau international affecteront l'économie et les activités de la Société et de ses filiales. A ce stade il n'est pas possible d'en estimer de façon fiable l'impact. Cependant, sur base des anticipations actuelles sur la durée de la crise, et tenant compte de la qualité intrinsèque des participations et du patrimoine de la Société, l'impact de la crise actuelle n'est pas de nature à compromettre la continuité de son activité en 2022.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 modifié par les règlements ANC n°2015-06 et ANC n°2016-07 relatif au Plan Comptable Général et aux principes comptables fondamentaux (prudence, permanence des méthodes, indépendance des exercices, continuité de l'exercice).

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques.

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

1.Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat frais d'acquisition inclus.

ANNEXE

Les frais d'acquisition des titres de participation font l'objet d'un amortissement par la comptabilisation d'un amortissement dérogatoire.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Une dépréciation sur les autres titres immobilisés s'élève à 32 337 € au 31 décembre 2021.

Une dépréciation sur titre de participation s'élève à 474 981 € au 31 décembre 2021.

2. Notion de résultat courant et exceptionnel

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de l'entreprise ont été comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

3. Emprunts et dettes financières contractés

En date 3 Avril 2017, la FONCIERE AG Real Estate a adhéré à un contrat cadre de financement envers AG Finance avec effet rétroactif le 1er janvier 2017, une durée indéterminée et avec un taux de rémunération calculé de la manière suivante pour l'année 2021 :

- Taux Euribor 1 mois + marge de 64 bps en cas de prêt
- Taux Euribor 1 mois + marge de 16 bps en cas de placement.

Ces taux ne pouvant en aucun cas être inférieurs à zéro

En date du 18 novembre 2019, FONCIERE AG REAL ESTATE a souscrit une convention de prêt auprès d'AG FINANCE pour un montant de 140 000 000 € pour une durée de 3 ans à compter du 1er Décembre 2019 au taux fixe de 0.83 %. Le remboursement de cet emprunt est in fine.

En date du 4 janvier 2022, FONCIERE AG REAL ESTATE a souscrit une convention de prêt auprès d'AG FINANCE pour un montant de 200 000 000 € pour une durée de 2 ans à compter du 20 Décembre 2021 au taux fixe de 0.31 %. Le remboursement de cet emprunt est in fine.

4. Prêts consentis

ANNEXE

En date du 19 septembre 2016, une convention de prêt n°1 a été signée entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS Transbus pour un montant de 9 833 524 € rémunérée au taux d'intérêt de 1 %. Ce prêt a une durée de 10 ans.

En date du 01 avril 2021, un avenant n°1 à la convention de prêt n°1 prenant effet à la date de signature a été signé entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS Transbus. Celui-ci modifie le taux d'intérêt et le contrat de prêt sera désormais rémunéré au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts.

En date du 18 décembre 2020, une convention de prêt n°2 a été signée entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS Transbus pour un montant de 13 583 770 € rémunérée au taux d'intérêt de 1 %. Ce prêt a une durée de 10 ans.

En date du 01 avril 2021, un avenant n°1 à la convention de prêt n°2 prenant effet à la date de signature a été signé entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS Transbus. Celui-ci modifie le taux d'intérêt et le contrat de prêt sera désormais rémunéré au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts.

En date du 01 février 2021, une convention de prêt n°3 a été signée entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS Transbus pour un montant de 33 658 411.97 € rémunérée au taux d'intérêt de 1 %. Ce prêt a une durée de 10 ans.

En date du 01 avril 2021, un avenant n°1 à la convention de prêt n°3 prenant effet à la date de signature a été signé entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS Transbus. Celui-ci modifie le taux d'intérêt et le contrat de prêt sera désormais rémunéré au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts.

En date du 01 décembre 2021, une convention de prêt n°4 a été signée entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS Transbus pour un montant de 15 500 000 € rémunérée au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts. Ce prêt a une durée de 10 ans.

En date du 01 février 2021, une convention de prêt a été signée entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS KEOLAND pour un montant de 11 662 589 € rémunérée au taux d'intérêt de 1 %. Ce prêt a une durée de 10 ans.

En date du 01 avril 2021, un avenant n°1 à la convention de prêt prenant effet à la date de signature a été signé entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS KEOLAND. Celui-ci modifie le taux d'intérêt et le contrat de prêt sera désormais rémunéré au taux d'intérêt maximum fiscalement

ANNEXE

déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts.

En date du 01 février 2021, une convention de prêt a été signée entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS VEOLAND pour un montant de 7 695 903 € rémunérée au taux d'intérêt de 1 %.Ce prêt a une durée de 10 ans.

En date du 01 avril 2021, un avenant n°1 à la convention de prêt prenant effet à la date de signature a été signé entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS VEOLAND. Celui-ci modifie le taux d'intérêt et le contrat de prêt sera rémunéré au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts.

En date du 01 février 2021, une convention de prêt a été signée entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS VEOLAND V pour un montant de 4 969 876 € rémunérée au taux d'intérêt de 1 %.Ce prêt a une durée de 10 ans.

En date du 01 avril 2021, un avenant n°1 à la convention de prêt prenant effet à la date de signature a été signé entre FONCIERE AG Real Estate SAS et la SAS VEOLAND V. Celui-ci modifie le taux d'intérêt et le contrat de prêt sera rémunéré au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts.

En date du 01 février 2021, une convention de prêt a été signée entre FONCIERE AG Real Estate SAS et l'OPCI TRANSIMMO pour une somme globale de 1 000 000 € rémunérée au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts.

Ce prêt s'achève le 31 juillet 2021.

En date du 3 février 2021, la société SAS LOUVRESSES DEVELOPPEMENT II a adhéré à une nouvelle convention de prêt avec FONCIERE AG REAL ESTATE pour un montant de €. 13 500 000 sur une durée de 2 ans. Ce prêt rentre en vigueur rétroactivement au 1er janvier 2021. Il est rémunéré au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts. Les intérêts sont payables annuellement.

Ce prêt est remboursable in fine mais peut faire l'objet d'un remboursement anticipé à l'initiative de l'emprunteur sans que la société ne soit redevable d'une indemnité par tranche de 1 000 000 €.

La société a d'ailleurs en date du 08 juin 2021 procédé au remboursement de 1 000 000 € de son prêt. Le montant du prêt s'élève donc à 12 500 000 € au 31 décembre 2021.

La SAS IMMO PARKINGS a adhéré à une convention de prêt en date du 15 mars 2021 avec FONCIERE AG REAL ESTATE pour un montant de 16 000 000 € sur une durée de 4 ans.

Ce prêt est rentré en vigueur le 01 avril 2021 et est rémunéré au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts. Les intérêts sont payables

ANNEXE

annuellement.

Ce prêt est remboursable in fine mais peut faire l'objet d'un remboursement anticipé à l'initiative de l'emprunteur sans que la société ne soit redevable d'une indemnité par tranche de 1 000 000 €.

5. Conventions de comptes courants

En date du 12 février 2020, un contrat cadre d'avance en compte courant a été souscrit avec effet rétroactif au 23 Juillet 2019 entre les filiales transparentes détenues à au moins 99 % par FONCIERE AG REAL ESTATE et la FONCIERE AG REAL ESTATE.

Les avances faites par FONCIERE AG REAL ESTATE aux sociétés ne sont pas rémunérées et celles effectuées entre les sociétés et FONCIERE AG REAL ESTATE sont rémunérées au taux d'Euribor 1 mois. Dans l'hypothèse où le taux Euribor 1 mois est négatif alors le taux d'intérêt sera de zéro.

En date du 11 février 2019, une convention de compte courant a été signée entre la SAS AIMEE CESAIRE AUBERVILLIERS et FONCIERE AG REAL ESTATE.

Cette convention est conclue pour une durée de 2 ans à partir de la date de signature.

Elle prévoit une rémunération au taux fiscal maximum déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts des appels de fonds effectués par la SAS AIMEE CESAIRE AUBERVILLIERS.

En date du 24 Août 2021, un avenant 1 a été signé à cette convention de compte courant. Cet avenant modifie la durée de la convention qui est désormais conclue pour une durée de 7 ans à partir de la date de signature initiale.

En date du 27 mai 2021, une convention de compte courant a été signée entre la SCCV ROL TANGUY AUBERVILLIERS et FONCIERE AG REAL ESTATE.

Cette convention est conclue pour une durée de 5 ans à partir de la date de signature.

Elle prévoit une rémunération au taux fiscal maximum déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts des appels de fonds effectués par la SCCV ROL TANGUY.

En date du 3 mai 2021, une convention de compte courant a été signée entre la SAS AILN et FONCIERE AG REAL ESTATE avec effet rétroactif à la date de création de la société SAS AILN.

Cette convention est conclue jusqu'à la date de livraison du dernier lot du Projet.

Elle prévoit une rémunération au taux fiscal maximum déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts des appels de fonds effectués par la SAS AILN.

En date du 30 septembre 2020, une convention de compte courant a été signée entre la SCCV GENNEVILLIERS LOUVRESSES et FONCIERE AG REAL ESTATE.

ANNEXE

Cette convention est conclue pour une durée de 5 ans maximum à compter de la date de signature. Elle prévoit une rémunération au taux fiscal maximum déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts des appels de fonds effectués par la SCCV GENNEVILLIERS LOUVRESSES.

6.Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Au titre de l'exercice 2021, aucune dépréciation pour créance client n'a été constatée.

7.Capital social

Au 31 décembre 2021, le capital social est entièrement libéré et s'élève à € 232 001 000.

8.Convention de Prestations de Services

En date du 3 octobre 2016, un avenant 1 à la convention de Prestations de Services a été signée entre la SAS AG REAL ESTATE FRANCE et la SAS Foncière AG Real Estate. Cette convention a pris effet à la date de la création de la société pour une durée indéterminée et a pour objet l'assistance comptable et fiscale et la gestion de la trésorerie par la SAS AG REAL ESTATE FRANCE auprès de la SAS Foncière AG Real Estate.

En date du 30 novembre 2017, un avenant 2 a été signé à cette convention fixant la rémunération au titre de 2017.

En date du 20 novembre 2018, un avenant 3 a été signé à cette convention fixant la rémunération au titre de 2018.

En date du 31 octobre 2019, un avenant 4 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2019. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention ainsi que le contenu de la mission de AG REAL ESTATE FRANCE et actualise la rémunération au titre de 2019.

En date du 3 novembre 2020, un avenant n° 5 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2020. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention et actualise la rémunération au titre de 2020.

En date du 13 octobre 2021, un avenant 6 a été signé à cette convention fixant la rémunération au titre de 2021.

9.Convention d'assistance informatique

ANNEXE

Une convention d'assistance en matière informatique a été établie entre les sociétés AG REAL ESTATE SA et la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE FRANCE. Ce contrat a pris effet au 1er janvier 2019 et a pour but de mettre à disposition des sociétés l'usage de l'ERP SAP grâce à différents modules moyennant le paiement d'une rémunération annuelle.

En date du 11 novembre 2020, une nouvelle annexe à cette convention a été signée fixant la rémunération au titre de 2020.

En date du 13 décembre 2021, une nouvelle annexe à cette convention a été signée fixant la rémunération au titre de 2021.

10.Rémunération des dirigeants

Les organes de direction ne perçoivent aucune rémunération au titre de leur mandat

11.Honoraires de commissaires aux comptes

Au titre de l'exercice, les honoraires de commissaires aux comptes s'élèvent à 5 616 TTC pour la mission de contrôle légal des comptes.

12.Identité des sociétés mères consolidant les comptes de la société

La société mère consolidant les comptes de la société est « AGEAS SA », ayant son siège social au 1, rue du Marquis 1000 Bruxelles, Belgique.

13.Remontée automatique des résultats des filiales

A la date de clôture de chaque exercice social, le résultat des sociétés transparentes détenues à 99% ou plus par la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE est automatiquement attribué à l'associé à cette date sous forme d'un crédit ou d'un débit de leur compte courant.

14.Evènements post clôture

La société a reçu en date du 16 février 2022, un avis de vérification de comptabilité pour la période du 01 janvier 2019 au 31 décembre 2020. Le contrôle fiscal est toujours en cours.

ANNEXE

Immobilisations

	Valeur brute Début d'exercice	Augmentations : Réévaluations	Augmentations : Acquisitions
CADRE A			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement (I)			
Autres postes d'immos incorporelles (II)			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Instal. générales, agenc. et aménag. construct			
Installations tech., matériel et outillage indus			
Installations générales, agenc. et aménag. div			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total III			
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalen			
Autres participations	195 888 720		128 090 077
Autres titres immobilisés	113 470		
Prêts et autres immobilisations financières			29 792 388
Total IV	196 002 190		157 882 464
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	196 002 190		157 882 464

Immobilisations

	Diminutions Par virement	Diminutions Par cession	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations Valeur d'origine
CADRE B				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelop. (I)				
Autres postes d'immos incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. géné. agenc., aménag., constr.				
Instal. tech., matériel et outillage industrie				
Instal. générales, agencemts et aménag. di				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et info. mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total III				
Immobilisations financières				
Particip. évaluées par mise en équival.				
Autres participations	35 136 483		288 842 314	288 842 314
Autres titres immobilisés			113 470	113 470
Prêts et autres immos financières		1 000 000	28 792 388	28 792 388
Total IV	35 136 483	1 000 000	317 748 171	317 748 171
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	35 136 483	1 000 000	317 748 171	317 748 171

Amortissements

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions sorties reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelop. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Install. générales, agenc. et aménagement				
Install. techniques, matériel et outillage in				
Install. générales, agencements et aménag				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique , mobi				
Emballages récupérables et divers				
Total III				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+II				

	Dot. diff. de durée	Dot. mode dégressif	Dot. am. fisc. exc.	Rep. diff. de durée	Rep. mode dégressif	Rep. am. fisc. exc.	Mouv. net am. fin ex.
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement/dév. (I)							
Autres immo. incorp. (II)							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Install. générales, agenc. et aménag.							
Install. techniques, matériel et outilla							
Install. générales, agenc. et aménag.							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique ,							
Emballages récupérables et divers							
Total III							
Frais S/titres participation (IV)	637 278			358 006			279 272
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+I	637 278			358 006			279 272

	Mt. net début d'ex.	Augmentation	Dot ex. aux amort.	Mt. net fin d'ex.
Frais d'emission d'emprunt à étaler				
Prime de remboursement des obligations				

Provisions et dépréciations inscrites au bilan

	Montant au début d'ex.	Augmentations Dotations ex.	Diminutions : Reprises ex.	Montant fin exercice
Provisions réglementées				
Provisions pour reconstitution gisements miniers, pétro				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	1 451 900	637 278	358 006	1 731 171
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions fiscales pour Implantation à l'étranger av. 0				
Provisions fiscales pour Implantation à l'étranger ap. 0				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
Total I	1 451 900	637 278	358 006	1 731 171
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				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés				
Autres provisions pour risques et charges	326 046	55 995		382 042
Total II	326 046	55 995		382 042
Dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation	513 411		38 430	474 981
Sur autres immobilisations financières	32 124	213		32 337
Sur stocks et en- cours				
Sur comptes clients				
Autres dépréciations				
Total III	545 534	213	38 430	507 317
TOTAL GENERAL (I + II + III)	2 323 481	693 486	396 436	2 620 531
Dotations et reprises d'exploitation				
Dotations et reprises financières		213	38 430	
Dotations et reprises exceptionnelles		693 273	358 006	

Etat des créances et des dettes

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant	A 1 an au plus	A plus d'1 an
	De l'actif immobilisé			
	Créances rattachées à des participations	105 672 882	6 615 999	99 056 883
	Prêts (1) (2)	28 792 388	12 792 388	16 000 000
	Autres immobilisations financières			
	De l'actif circulant :			
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients			
	Créances représentatives de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée			
	Autres impôts taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupes et associés (2)	275 114 890		275 114 890
	Fournisseurs débiteurs et débiteurs divers	178	178	
	Charges constatées d'avance			
	Total	409 580 338	19 408 565	390 171 774
	(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice	29 792 388		
	(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice	1 000 000		
	(2) Prêts et avances consenties aux associés			

Etat des créances et des dettes

Cadre B	ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit : (1)				
	– à 1 an maximum à l’origine	4 013	4 013		
	– à plus de 1 an à l’origine				
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	343 282 957	143 282 957	200 000 000	
	Fournisseurs et comptes rattachés	137 693	137 693		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices	2 137 295	2 137 295		
	Taxe sur la valeur ajoutée	503	503		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 250	1 250		
	Groupe et associés (2)	4 238 549			4 238 549
	Autres dettes	92 464	92 464		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d’avance				
	Total	349 894 725	145 656 176	200 000 000	4 238 549
	(1) Emprunts souscrits en cours d’exercice	200 000 000			
	(1) Emprunts remboursés en cours d’exercice				
	(2) Emprunts, dettes contractés auprès des associés				

Détail des produits à recevoir

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois
Créances rattachées à des participations		
26780000 – INT COUR / CREAN RATTAC A DES TITRE	737 210,14	
	737 210,14	
Autres titres immobilisés		
Prêts		
27684000 – INT.COURUS SUR PRETS	292 387,81	
	292 387,81	
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
40980000 – AVOIRS A RECEVOIR		1 683,60
45584000 – INT COURUS CC ASSOCIE	40 250,23	40 144,82
	40 250,23	41 828,42
Valeurs mobilière de placement		
Disponibilités		
Total général	1 069 848,18	41 828,42

Détail des charges à payer

	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab.de crédit		
51810000 – INTERETS COURUS A PAYER	4 013,30	8 768,06
	4 013,30	8 768,06
Emprunts et dettes financières divers		
16888000 – INT COURUS SUR AUTRES EMPRUNTS	1 180 944,44	1 162 000,00
	1 180 944,44	1 162 000,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
40810000 – FACTURES NON PARVENUES	67 129,59	335 038,21
	67 129,59	335 038,21
Dettes fiscales et sociales		
Autres dettes		
TOTAL GENERAL	1 252 087,33	1 505 806,27

Composition du capital social

Différentes catégories	Valeur au début d'exercice	nominale en fin d'exercice	Titres au début d'exercice	Titres créés d'exercice	Titres remboursés	Titres en fin d'exercice
ACTIONS	1,00	1,00	172 001 000	60 000 000	0	232 001 000

Détail des produits exceptionnels

	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charge		
78725000 – REPRISE AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES	358 006,15	
78750000 – REP SUR PROV RISQUES ET CHARGES EX		617 447,00
	358 006,15	617 447,00
Total des produits exceptionnels	358 006,15	617 447,00

Détail des charges exceptionnelles

	31/12/2021	31/12/2020
Sur opérations de gestion		
67181000 – GARANTIE LOCATIVE	-55 995,42	617 447,00
	-55 995,42	617 447,00
Sur opérations en capital		
Amortissements et provisions		
68725000 – DOTATION AMORTISSEMENTS DEROGATOIRE	637 277,76	452 306,47
68750000 – DOT SUR PROV RISQUES ET CHARGES EXC	55 995,42	
	693 273,18	452 306,47
Total des charges exceptionnelles	637 277,76	1 069 753,47

Variation Capitaux propres

	Solde au 01/01/2021	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2021
Capital	172 001 000		60 000 000		232 001 000
Primes d’émission			3 254 117		3 254 117
Ecarts de réévaluation					
Réserve légale	2 259 759	298 143	298 143		2 557 902
Réserves générales					
Réserves réglementées					
Report à Nouveau	425 049	-425 049	-425 049		
Résultat de l’exercice	5 962 862	-5 962 862	3 763 235	5 962 862	3 763 235
Dividendes		6 089 768			
Subvention d’investissement					
Provisions réglementées	1 451 900		637 278	358 006	1 731 171
Total Capitaux Propres	182 100 570		67 527 724	6 320 869	243 307 426

Accroissements & allègements futurs

	Montant
Accroissements de la dette future d'impôt	
Liés aux amortissements dérogatoires	1 731 171,35
Liés aux provisions pour hausse des prix	
Liés aux plus-values à réintégrer	
Liés à d'autres éléments	
A. Total des bases concourrant à augmenter la dette future	1 731 171,35
Allègements de la dette future d'impôt	
Liés aux provisions pour congés payés	
Liés à d'autres éléments	
B. Total des bases concourrant à diminuer la dette future	
C. Déficits reportables	
D. Moins-values à long terme	
Montant de la dette future d'impôt	577 057
(A – B – C – D) * 33 1/3 %	

Filiales et participations

Filiales et participations

	Capital	Réserve et Report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus BRUTE	Valeur comptable des titres détenus NETTE	Prêts et avan consentis par la société non encore remboursés
Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute excède 1% du capital de la société astreinte à la publication :						
– Filiales (détenues à + 50 %)						
SNC CAP DE PARIS 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	69 249 054
SNC IMMO AG RE 6 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	20 000
SNC MARIKOFF 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	2 010 000
SAS TRANSBUS 75008 PARIS	3 290 131	22 453 934	100,00	48 427 802	48 427 802	74 728 515
SCI HAVLOG 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	63 605 866
SNC LES RIVES DU GOLF 75008 P	1 000		100,00	10 799	1 000	600 695
SNC 62 RUE JEANNE D'ARC 75008	1 000		100,00	1 000	1 000	
SNC 357 RUE D'ESTIENNE D'ORVE	21 001 000		100,00	21 000 999	21 000 999	18 362 330
SNC AGREFIMMO 1 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	43 880
SCI IMMO AG RE 2 75008 PARIS	1 000		100,00	1 000	1 000	32 154
SNC 42-48 RUE SAINT FERREOL 1	8 501 000		100,00	8 500 999	8 500 999	17 020 254
SNC HORACE VERNET 75008 PARI	1 000		99,90	999	999	16 316 163
SNC LOGONE 75008 PARIS	14 001 000		100,00	14 000 999	14 000 999	36 066 008
SCI AGRETRONOM 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	2 213 953
SCI IMMO AG RE 7 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	20 000
SCI GEOVIA SOISSONS 2 75008 PA	1 000	4 940 607	100,00	4 764 052	4 764 052	20 468 144
SNC RUEIL ARCOLE 75008 PARIS	4 001 000	9 929 164	100,00	14 681 734	14 216 552	15 606 536
– Participations (détenues entre 10 et 50%)						
FREY SA 51430 BEZANNES	70 917 008	2 815 186	10,05	71 681 306	71 681 306	
SCCV GENEVILLIERS LOUVRESS	1 000		50,00	500	500	3 257 604
SAS 9 B2A Cité Technique 92130 ISS	40 000		25,00	10 000	10 000	
SCCV 4 COMMERCE 92130 ISSY	1 000		25,00	250	250	
SCCV ROL TANGUYAUBERVILLI	1 000		50,00	500	500	71 471
SAS AIME CESAIRE AUBERVILLI	1 000	-499 135	50,00	36 538	36 538	7 815 355
SCCV 7 B2A TOUR SEINE 92130 IS	1 000		25,00	250	250	
SCI SCCV 2 B1D1 BUREAUX 75008	1 000		25,00	250	250	
SCCV 8B2A PARTICIPATIF 92130 I	1 000		25,00	250	250	
SCI SCCV 6 B1C3 COWORKING 75	1 000		25,00	250	250	

Filiales et participations

	Capital	Réserve et Report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentag	Valeur comptable des titres détenus BRUTE	Valeur comptable des titres détenus NETTE	Prêts et avan consentis par la société non encore remboursés
SCCV 1 B1C1 SEINE 92100 BOULO	1 000		25,00	250	250	
SAS AILN DEVELOPMENT 92130 I	40 000		25,00	10 000	10 000	2 776 772
SCCV 5 B1C1 HOTEL 92130 ISSY L	1 000		25,00	250	250	
SAS 10 COMMERCES B1A4 et B1B1	40 000		25,00	10 000	10 000	
3 B1D1 LOGEMENTS 59562 LA MA	1 000		25,00	250	250	
Renseignements globaux sur les autres titres dont la valeur brute n’excède pas 1% du capital de la société astreinte à la publication :						
– Autres filiales françaises				21 212	21 212	
– Autres filiales étrangères						
– Autres participations françaises				113 470	81 133	
– Autres participations étrangères						

Filiales et participations

	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffres d'affaire HT du dernier exercice	Bénéfice net ou Perte du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Renseignements détaillé sur chaque titre dont la valeur brute excède 1% du capital de la société astreinte à la publication :				
– Filiales (détenues à + 50 %)				
SNC CAP DE PARIS 75008 PARIS		4 839	-1 371 527	
SNC IMMO AG RE 6 75008 PARIS			-15 546	
SNC MARIKOFF 75008 PARIS			-16 798	
SAS TRANSBUS 75008 PARIS		1 717 896	125 691	
SCI HAVLOG 75008 PARIS		1 688 334	294 963	
SNC LES RIVES DU GOLF 75008 PARIS			-16 946	
SNC 62 RUE JEANNE D’ARC 75008 PARIS		12 781 327	2 906 335	
SNC 357 RUE D’ESTIENNE D’ORVES 75008		2 682 438	1 647 929	
SNC AGREFIMMO 1 75008 PARIS			-15 113	
SCI IMMO AG RE 2 75008 PARIS			-17 230	
SNC 42–48 RUE SAINT FERREOL 13001 M		425 228	-378 461	
SNC HORACE VERNET 75008 PARIS			-230 222	
SNC LOGONE 75008 PARIS		1 658 401	1 638	
SCI AGRETRONOM 75008 PARIS			-16 382	
SCI IMMO AG RE 7 75008 PARIS			-15 557	
SCI GEOVIA SOISSONS 2 75008 PARIS		1 732 478	760 987	
SNC RUEIL ARCOLE 75008 PARIS		2 525 287	265 735	
– Participations (détenues entre 10 et 50%)				
FREY SA 51430 BEZANNES		22 221 299	-9 863 711	3 707 837
SCCV GENEVILLIERS LOUVRESSES 9230			-44 297	
SAS 9 B2A Cité Technique 92130 ISSY LES				
SCCV 4 COMMERCE 92130 ISSY LES MO				
SCCV ROL TANGUYAUBERVILLIERS 921			-14 045	
SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS 921			-209 288	
SCCV 7 B2A TOUR SEINE 92130 ISSY LES				
SCI SCCV 2 B1D1 BUREAUX 75008 PARIS			-230	
SCCV 8B2A PARTICIPATIF 92130 ISSY LES				
SCI SCCV 6 B1C3 COWORKING 75008 PAR			-230	
SCCV 1 B1C1 SEINE 92100 BOULOGNE BI			-759	

Filiales et participations

	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffres d'affaire HT du dernier exercice	Bénéfice net ou Perte du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
SAS AILN DEVELOPMENT 92130 ISSY LES SCCV 5 B1C1 HOTEL 92130 ISSY LES MOU SAS 10 COMMERCE B1A4 et B1B1B3 750 3 B1D1 LOGEMENTS 59562 LA MADELEIN			-185	
Renseignements globaux sur les autres titres dont la valeur brute n'excède par 1% du capital de la société astreinte à la publication				
– Autres filiales françaises – Autres filiales étrangères – Autres participations françaises – Autres participations étrangères				2 787