

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 D 02096 Numéro SIREN : 819 991 845 Nom ou dénomination : 3 Avenue Hoche SCI
--

Ce dépôt a été enregistré le 17/08/2023 sous le numéro de dépôt 68809

**CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL**

3 AVENUE HOCHÉ SCI
Société civile immobilière
au capital de 14.872.585 euros
Siège social : 8 Avenue Hoche - 75008 PARIS
819 991 845 R.C.S. PARIS
(« la Société »)

Greffé du tribunal
de commerce de Paris
Comptes annuels déposés le :

PARIS 05 SEP. 2023

Sous le N° : 68903 MB

Dimitri Doublet - Gérant

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU
30 JUIN 2023**

L'an deux mille vingt-trois,
Le trente juin
à 13 heures 30,

Les associées de la société 3 AVENUE HOCHÉ SCI, société civile au capital de 14.872.585 euros, divisé en 14.872.585 parts sociales, se sont réunies en assemblée générale ordinaire, sur convocation de la Gérance.

SONT PRESENTES :

La société M&G European Property (France) SAS
Société par actions simplifiée au capital de 175 506 934 euros,
dont le siège social est situé 8, avenue Hoche, 75008 - Paris,
immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés
de Paris sous le numéro 811 400 704,
représentée par Monsieur Dimitri Doublet
propriétaire de

14.872.584 parts sociales

La société M&G European Property Finance Company S.à r.l.
Société à responsabilité limitée de droit Luxembourgeois,
dont le siège social est sis 16, boulevard Royal, L-2449 Luxembourg,
immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés du
Luxembourg sous le numéro B 120 471,
représentée par Monsieur Grant Broadway et Madame Julie Mossong
propriétaire de

1 part sociale

Total :

14.872.585 parts sociales

Les associées présentes (les « Associées ») réunissent l'ensemble des parts sociales composant le capital de la Société. L'assemblée réunit donc le quorum requis et peut valablement délibérer et, en conséquence, est déclarée régulièrement constituée (l'« Assemblée »).

L'Assemblée est présidée par Monsieur Dimitri Doublet en sa qualité de représentant de la société M&G European Property (France) SAS, associée détenant le plus grand nombre de parts (le « Président de séance »).

Le Président de séance rappelle que les Associées sont réunies à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Lecture du rapport de gestion, examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et quitus aux représentant légaux ;
- Examen des conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de Commerce ;
- Approbation des charges non déductibles ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Il dépose devant l'Assemblée et met à la disposition de ses membres :

- Les états financiers comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Le rapport spécial sur les conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de Commerce ;
- Le rapport de gestion de la gérance ;
- Le projet de texte des résolutions ;
- Ainsi que divers autres documents dont la communication aux associés est prévue par la loi.

Il précise que tous les documents prescrits par l'article R. 223-18 du Code de commerce, ont été adressés aux Associées et tenus à leur disposition au siège social dans les délais prévus par ledit article.

L'Assemblée sur sa demande, lui donne acte de ses déclarations et reconnaît la validité de la convocation.

Enfin, il déclare la discussion ouverte.

Après un échange de vues, et personne ne demandant plus la parole, le Président de séance met aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée, connaissance prise du rapport de gestion relatant l'activité et la situation de la Société pendant l'exercice clos au 31 décembre 2022 et sur les comptes arrêtés à cette date, approuve les comptes et le bilan tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ce rapport.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes.

En conséquence, l'Assemblée donne aux co-gérants quitus entier et sans réserve de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice écoulé.

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'assemblée générale prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge des dépenses et charges non déductibles de l'assiette de l'impôt sur les sociétés en vertu de l'article 39-4 dudit code.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée décide d'affecter la perte nette comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2022, qui s'élève à 184.626 euros, au compte « Report à nouveau » qui passera ainsi d'un montant déficitaire de 1.517.756 euros à un montant déficitaire de 1.702.382 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'aucun dividende n'a été distribué au cours des trois exercices précédents.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée, après avoir entendu la lecture du rapport sur les conventions visées à l'article L. 612-5 al. 1 et 2 du Code de Commerce, prend acte qu'aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours de l'exercice.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

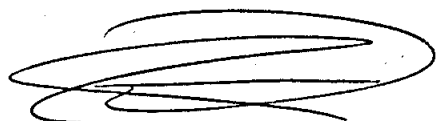
QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée confère tous pouvoirs au porteur d'un extrait ou d'une copie du présent procès-verbal à l'effet d'effectuer les formalités légales de publicité, de dépôt, et autres qu'il appartiendra.

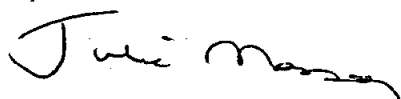
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

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

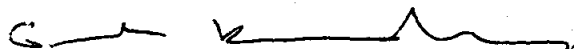
De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, lequel a été signé par les Associées présentes, après lecture.



M&G European Property (France) SAS
Représentée par Dimitri Doublet



M&G European Property Finance Company S.à r.l.
Représentée par Julie Mossong



M&G European Property Finance Company S.à r.l.
Représentée par Grant Broadway

3 Avenue Hoche SCI
Société Civile Immobilière
capital de 14 872 585 euros
Siège social : 8, Avenue Hoche, 75008 - Paris
819 991 845 R.C.S. PARIS
(la « Société »)

**RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES
DE L'EXERCICE CLOS LE
31 DECEMBRE 2022**

Le soussigné, Doublet Dimitri, Gérant non-associé de la Société, a établi le présent rapport sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à disposition des associés au siège social dans les délais fixés par l'article 41 du décret du 3 juillet 1978.

**I. ACTIVITE DE LA SOCIETE, EVENEMENTS
IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA
CLOTURE DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES
D'AVENIR**

1.1 Activité de la Société

La Société a pour activité l'acquisition et la gestion de biens immobiliers. A ce titre, elle gère un immeuble situé à 3 Avenue Hoche, 75008 Paris, dont elle est propriétaire.

L'exercice social clos le 31 décembre 2022 a permis la réalisation d'un chiffre d'affaires de 2.834.628,58 euros.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 2.834.629 euros.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 1.911.162 euros.

Le résultat d'exploitation ressort ainsi à 923.467 euros.

Le résultat courant avant impôts ressort à -184.626 euros.

En l'absence de résultat exceptionnel, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se solde par une perte nette comptable de 184.626 euros.

Au 31 décembre 2022, le montant des capitaux propres s'élevait à 13.170.203 euros pour un capital de 14.872.585 euros.

3 Avenue Hoche SCI
A Société civile Immobilière
with a share capital of Euro 14 872 585
Registered office: 8, Avenue Hoche, 75008 Paris
819 991 845 R.C.S. PARIS
(the "Company")

**MANAGEMENT REPORT ON THE ACCOUNTS
OF THE FINANCIAL YEAR CLOSED ON
DECEMBER 31st, 2022**

The undersigned, Doublet Dimitri, Director, has drawn up this report on the accounts for the financial year closed on 31 December 2022.

All the documents provided for by the regulations in force have been made available to the shareholders at the registered office within the deadlines set by article 41 of the decree of July 3, 1978.

**I. COMPANY'S ACTIVITY, SIGNIFICANT EVENTS
HAVING OCCURRED SINCE THE END OF THE
FINANCIAL YEAR AND FUTURE PROSPECT**

1.1 Company's activity

The Company is engaged in the acquisition and management of real estate. As such, it manages a building located at 3 Avenue Hoche, 75008 Paris, which it owns.

The financial year ended December 31, 2022 generated revenue of Euro 2,834,628.58.

Operating income amounted to Euro 2,834,629.

Operating expenses amounted to Euro 1,911,162.

The operating result thus amounts to Euro 923,467.

The current result before tax amounts to Euro -184,626.

In the absence of exceptional results, the result for the financial year ended December 31, 2022 shows a net accounting loss of Euro 184,626.

As of December 31, 2022, the amount of equity amounted to Euro 13,170,203 for a capital of Euro 14,872,585.

Faits caractéristiques

En février 2022, plusieurs pays (dont les Etats-Unis, le Royaume-Uni et l'Union européenne) ont imposé des sanctions contre certaines entités et personnes en Russie à la suite de la reconnaissance officielle de la République populaire de Donetsk et de la République populaire de Lougansk par la Fédération de Russie.

Des annonces de sanctions supplémentaires potentielles ont été faites à la suite d'opérations militaires lancées par la Russie contre l'Ukraine le 24 février 2022.

La situation, conjuguée aux perturbations croissantes causées par les fluctuations des prix des produits de base et des taux de change, et le potentiel de répercussions négatives sur les économies mondiales, a entraîné une forte hausse de la volatilité sur l'ensemble des marchés.

Toutefois, à la date d'arrêté des comptes, celle-ci ne remet pas en cause la continuité d'exploitation de la société dans les douze prochains mois.

1.2 Evénements importants survenus entre la date de clôture et l'établissement de ce rapport

Depuis le 31 Décembre 2022, date de clôture de l'exercice, aucun événement important n'est intervenu.

1.3 Perspectives d'avenir

Dans le cadre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2023, notre Société va poursuivre l'exploitation de son actif immobilier.

II. AFFECTATION DU RESULTAT

L'exercice écoulé fait ressortir une perte nette comptable de 184.626 euros que nous vous proposons d'affecter en report à nouveau.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les dividendes ont été distribués au cours de 2022.

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 Prises de participations ou de contrôle de sociétés

Significant event

In February 2022, several countries (including the United States, the United Kingdom and the European Union) imposed sanctions against certain entities and individuals in Russia following the official recognition of the Donetsk Popular Republic and the Luhansk Popular Republic by the Russian Federation.

Announcements of potential additional sanctions were made following military operations launched by Russia against Ukraine on February 24, 2022.

This, combined with increasing disruptions caused by price of essential goods and exchange rate fluctuations, and the potential for negative spillovers on global economies, has led to a sharp increase in volatility across markets.

However, at the closing date, there is no impact in the continuity of the company's operation in the next twelve months.

1.2 – Significant events occurred between the closing date of the financial year and the drafting of the present report

Since 31 December 2022, closing date of the financial year, no event occurred.

1.3 Future prospects

Over the course of the financial year started on 1st January 2023, the Company will continue to manage its real estate asset.

II. ALLOCATION OF THE RESULT

The past financial year shows a net accounting loss of - 184,626 euros which we propose to carry forward.

In accordance with the provisions of article 243 bis of the General Tax Code, we remind you that the dividends were distributed during 2022.

III. OTHER INFORMATION

3.1 Acquisition of stakes or controlling interests in other companies

- Prises de participations

Aucune prise de participation n'a eu lieu au cours de l'exercice clos.

- Prise de contrôle

La Société n'a acquis le contrôle d'aucune société ayant son siège social en France au cours de l'exercice clos.

3.2 Activité des filiales de la Société et des sociétés contrôlées

La Société n'a pas de filiale et elle ne contrôle aucune société.

3.3 Activités en matière de recherche et développement

Notre Société n'a engagé aucune dépense en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

3.4 Dépenses non déductibles visées aux articles 39-4 et 39-5 du Code Général des Impôts

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

3.5 Délais de paiement des fournisseurs et clients

En application des dispositions du Code de commerce (article D 441-4 et arrêté du 6 avril 2016), nous vous indiquons la décomposition des délais de paiement de nos fournisseurs et clients, faisant apparaître :

- les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu,
- les factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice.

Cf. annexe

3.6 Prêts à moins de deux ans consentis par la Société (Article L. 511-6 du Code monétaire et financier)

- Acquisition of stakes

No stake in another company was acquired during the past financial year

- Acquisition of controlling interests

No controlling interests in another company having its registered office in France were acquired during the financial year.

3.2 - Activity of subsidiaries

The Company has no subsidiaries and does not control any companies.

3.3 Research and development activities

The Company did not incur any research and development expenses during the financial year.

3.4 Non-deductible expenses as mentioned in Articles 39-4 and 39-5 of the French General Tax Code

In compliance with Articles 223 *quater* and 223 *quinquies* of the General Tax Code, we hereby inform you that the accounts for the financial year do not include any expenses as may be non-deductible from the tax result.

3.5 Payment deadlines for suppliers and customers

In compliance with the provisions of the Commercial Code (article D 441-4 and decree of April 6, 2016), we disclose to you the breakdown, of the payment deadlines of our suppliers and customers, showing:

- invoices received and issued not settled at the end of the financial year, the term of which has expired,
- invoices received and issued that were late in payment during the financial year.

Cf. Appendix

3.6 Loans of under two years granted by the Company (Article L. 511-6 of the Monetary and Financial Code)

Aucun prêt au sens des dispositions de l'article L. 511-6 3 bis du Code monétaire et financier n'a été consenti par la Société au cours de l'exercice écoulé.

3.7 - Succursales

La Société n'a pas de succursales.

IV. CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 227-10 DU CODE DE COMMERCE

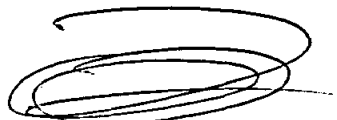
Nous vous rappelons que lorsque la Société ne comprend qu'un seul associé, il est seulement fait mention au registre des décisions des conventions intervenues, directement ou par personnes interposées entre la société et son dirigeant ou son associée unique.

V. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur et identiques à celles adoptées pour les exercices précédents.

VI. BUDGET ANNUEL

Il vous sera demandé d'approuver le budget annuel 2022/2023 établi par la Gérance.



Dimitri Doublet
Gérant

No loan pursuant to Article L.511-6 3bis of the Monetary and Financial Code was granted by the Company during the financial year.

3.7 - Branches

The Company has no branches.

IV. AGREEMENTS MENTIONED BY ARTICLE L.227-10 OF THE FRENCH COMMERCIAL CODE

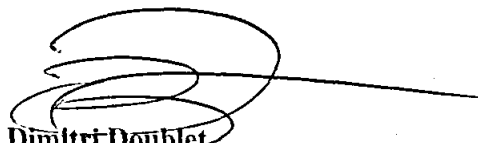
We remind you that when the Company has a sole shareholder, only agreements entered into either directly or through an intermediary between the Company and its President are recorded in the decisions register.

V. MODE OF PRESENTATION OF THE COMPANY ACCOUNTS

The rules of presentation and the assessment methods used to draw up the annual accounts are in compliance with the regulations in force and are identical to those employed for previous financial years.

VI. ANNUAL BUDGET

You will be asked to approve the 2022/2023 annual budget drawn up by the Management.



Dimitri Doublet
Director

ANNEXE

3.5 - Délais de paiement des fournisseurs et clients

En application des dispositions du Code de commerce (article D 441-4 et arrêté du 6 avril 2016), nous vous indiquons la décomposition des délais de paiement de nos fournisseurs et clients, faisant apparaître :

- les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu,
- les factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice.

Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures <u>recues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et	Total (1 jour et		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées	1	2		2	5							0
Montant total des factures concernées	- 2,200. 00	40,110.6 6		4,546. 70	42,47 8.36							0.00
Pourcentage du montant total des achats de	- 0.34%	6.22%		0.71%	6.58%							
Pourcentage du chiffre d'affaires de												0.00%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code												

(C) Payment due date benchmark (contractual or statutory – article L. 441-6 or article L. 443-1 of the Code of

Due dates used to determine	- Contractual due dates: maximum 60 days - Statutory due dates: 30 days	- Contractual due dates: maximum 60 days - Statutory due dates: 30 days
-----------------------------------	--	--

3 Avenue Hoche SCI

Sommaire

Attestation de Présentation	1
Bilan	2
ACTIF	2
Actif immobilisé	2
Actif circulant	2
PASSIF	3
Capitaux Propres	3
Provisions pour risques et charges	3
Emprunts et dettes	3
Compte de résultat	4
Annexes Légales 2022	6

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

Dimitri Doublet

Gérant

Attestation de Présentation

ATTESTATION

d'expert comptable

MISSION DE PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Dans le cadre de la mission de Présentation des comptes annuels de l'entreprise 3 Avenue Hoche SCI pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 et conformément à nos accords, j'ai effectué les diligences prévues par la norme professionnelle du Conseil supérieur de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation de comptes.

A la date de mes travaux qui ne constituent ni un examen limité, ni un audit et à l'issue de ceux-ci, je n'ai pas relevé d'élément remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels.

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 16 pages, se caractérisent par les données suivantes :

total du bilan	50 489 439,61 Euros
chiffre d'affaires	2 834 628,58 Euros
résultat net comptable	-184 625,91 Euros

Fait à PARIS
Le 29/03/2023

Signature de l'Expert Comptable

Cabinet FIBA - ILE DE FRANCE SAS

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort. prov.	Net	Net		
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains	26 184 070		26 184 070	26 184 070		
Constructions	25 039 530	6 699 396	18 340 134	19 374 211		-1 034 077
Installations techniques, matériel et outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	51 223 601	6 699 396	44 524 204	45 558 281		-1 034 077
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens						
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances et acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés	3 150		3 150	3 150		
Autres créances						
· Fournisseurs débiteurs	42 478		42 478	45 664		- 3 186
· Personnel						
· Organismes sociaux						
· Etat, impôts sur les bénéfices						
· Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	64 636		64 636	35 743		28 893
· Autres						
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Disponibilités	5 841 286		5 841 286	4 782 623		1 058 663
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Charges constatées d'avance	13 684		13 684	183 118		- 169 434
TOTAL (II)	5 965 235		5 965 235	5 050 298		914 937
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	57 188 836	6 699 396	50 489 440	50 608 579		- 119 139

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 14 872 585)	14 872 585	14 872 585	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecart de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-1 517 756	-2 046 834	529 078
Résultat de l'exercice	-184 626	529 077	- 713 703
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	13 170 203	13 354 829	- 184 626
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL (III)			
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts			
Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
Divers	36 269 395	36 254 504	14 891
Associés			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	164 195	33 655	130 540
Dettes fiscales et sociales			
Personnel			
Organismes sociaux			
Etat, impôts sur les bénéfices			
Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	135 203	143 356	- 8 153
Etat, obligations cautionnées			
Autres impôts, taxes et assimilés	8 637	13 801	- 5 164
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	64 334	149 525	- 85 191
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance	677 473	658 909	18 564
TOTAL (IV)	37 319 237	37 253 750	65 487
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	50 489 440	50 608 579	- 119 139

Compte de résultat

Présenté en Euros

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)		Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	2 834 629		2 834 629	3 217 361	- 382 732	-11,90
Chiffres d'affaires Nets	2 834 629		2 834 629	3 217 361	- 382 732	-11,90
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges				5 374	- 5 374	-100
Autres produits						
Total des produits d'exploitation (I)			2 834 629	3 222 736	- 388 107	-12,04
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approv.)						
Autres achats et charges externes			668 340	374 066	294 274	78,67
Impôts, taxes et versements assimilés			208 746	209 947	- 1 201	-0,57
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements sur immobilisations			1 034 077	1 034 077		0,00
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges						
Total des charges d'exploitation (II)			1 911 162	1 618 090	293 072	18,11
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			923 467	1 604 646	- 681 179	-42,45
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers de participations						
Produits des autres valeurs mobilières et créances						
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers (V)						
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées			1 108 093	1 075 569	32 524	3,02
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
Total des charges financières (VI)			1 108 093	1 075 569	32 524	3,02
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-1 108 093	-1 075 569	- 32 524	3,02
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			-184 626	529 077	- 713 703	-134,90

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)				
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)				
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des Produits (I+III+V+VII)	2 834 629	3 222 736	- 388 107	-12,04
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	3 019 254	2 693 658	325 596	12,09
RESULTAT NET	-184 626	529 077	- 713 703	-134,90
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexes Légales 2022

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022 dont le total est de 50 489 439,61 E et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -184 625,91 E, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Fait marquant de l'exercice

En février 2022, plusieurs pays (dont les Etats-Unis, le Royaume-Uni et l'Union européenne) ont imposé des sanctions contre certaines entités et personnes en Russie à la suite de la reconnaissance officielle de la République populaire de Donetsk et de la République populaire de Lougansk par la Fédération de Russie. Des annonces de sanctions supplémentaires potentielles ont été faites à la suite d'opérations militaires lancées par la Russie contre l'Ukraine le 24 février 2022.

La situation, conjuguée aux perturbations croissantes causées par les fluctuations des prix des produits de base et des taux de change, et le potentiel de répercussions négatives sur les économies mondiales, a entraîné une forte hausse de la volatilité sur l'ensemble des marchés.

Toutefois, à la date d'arrêt des comptes, celle-ci ne remet pas en cause la continuité d'exploitation de la société dans les douze prochains mois.

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode
- Informations complémentaires pour donner une image fidèle

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des amortissements
- Etat des échéances des créances et des dettes

Informations et commentaires sur :

- Eléments relevant de plusieurs postes du bilan
- Produits et avoirs à recevoir
- Charges à payer et avoirs à établir
- Charges et produits constatés d'avance
- Composition du capital social
- Variation des capitaux propres
- Ventilation du chiffre d'affaires net

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Identité des sociétés-mères consolidant les comptes de la société

Règles et méthodes comptables

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

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

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels et notamment à celle de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) N° 2016-07 du 4 novembre 2016, modifié par le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2018-01 du 20 avril 2018.

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes:

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Le coût d'acquisition d'une immobilisation corporelle acquise séparément est constituée de :

- son prix d'achat y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlements,
- de tous les coûts directement attribuables à engager pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner,
- de l'estimation initiale des coûts de démantèlement, d'enlèvement et de restauration du site sur lequel elle est située, en contrepartie de l'obligation encourue.

Et par option :

- les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition,
- les coûts d'emprunts pour financer l'acquisition, pendant la période de production de cet actif.

Le coût d'une immobilisation produite suit les mêmes principes que pour une immobilisation acquise.

Le coût de production comprend toutes les charges directes et indirectes qui sont rattachées à la production du bien.

Les éléments principaux d'immobilisations corporelles qui ont des utilisations différentes, qui procurent des avantages économiques selon des rythmes différents, ou qui doivent faire l'objet de remplacement à intervalles réguliers, sont comptabilisés séparément et l'objet d'un plan d'amortissement propre. Les éléments d'actifs, nets de la valeur résiduelle, font l'objet de plans d'amortissement déterminés en fonction du rythme de consommation des avantages économiques attendus, à compter de la date de mise en service de l'actif. Les plans d'amortissement n'ont pas été modifiés au cours de l'exercice.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue :

Structures et gros oeuvre	L 40 ans
Façade, toit, revêtement	L 20 ans
Installations générales	L 18 ans
Agencement général	L 10 ans

DEPRECIATION DES ACTIFS

La société détermine la valeur actuelle de ses actifs en faisant expertiser ces derniers par un expert indépendant. Lorsque la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est significativement inférieure à la valeur nette comptable, la société constitue une dépréciation des actifs pour constater la perte de valeur. Cette dépréciation est comptabilisée distinctement à l'actif en moins des actifs correspondants.

A la clôture de l'exercice au 31/12/2022 il n'y a pas de provision compte tenu de la valeur de l'ensemble immobilier valorisé à 56.000.000 € par un expert indépendant.

CREANCES ET DETTES

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Changements de méthode

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) N°2016-07 du 4 novembre 2016, modifié par le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2018-01 du 20 avril 2018.
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce

Informations complémentaires pour donner une image fidèle**Evènements postérieurs à la clôture de l'exercice**

Néant

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains	26 184 070		
Constructions sur sol propre	25 039 530		
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL	51 223 601		
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			
TOTAL GENERAL	51 223 601		

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Rév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains			26 184 070	
Constructions sur sol propre			25 039 530	
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL			51 223 601	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL				
TOTAL GENERAL			51 223 601	

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	5 665 320	1 034 077		6 699 396
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	5 665 320	1 034 077		6 699 396
TOTAL GENERAL	5 665 320	1 034 077		6 699 396

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre	1 034 077				
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
TOTAL	1 034 077				
TOTAL GENERAL	1 034 077				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement obligations				

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	3 150	3 150	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	64 636	64 636	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	42 478	42 478	
Charges constatées d'avance	13 684	13 684	
TOTAL GENERAL	123 949	123 949	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers	36 269 395	22 269 395		14 000 000
Fournisseurs et comptes rattachés	164 195	164 195		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	135 203	135 203		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	8 637	8 637		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	64 334	64 334		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	677 473	677 473		
TOTAL GENERAL	37 319 237	23 319 237		14 000 000
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

(entreprises liées ou avec lesquelles la société a un lien de participation)

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances			
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	35 658 877		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Autres produits financiers			
Charges financières	1 084 302		

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
CREANCES	
Créances clients et comptes rattachés	3 150
Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	
TOTAL	3 150

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	164 195
Dettes fiscales et sociales	8 637
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	64 334
TOTAL	237 166

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	13 684	677 473
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	13 684	677 473

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	14 872 585	1,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	14 872 585	1,00

Variation des capitaux propres

	01/01/2022	Affectation résultat N-1	Autres variations	31/12/2022
Capital	14 872 585			14 872 585
Réserve légale				
report à nouveau	-2 046 834	529 077		-1 517 756
Dividendes				
résultat N-1	529 077	- 529 077		
résultat N		-184 626		-184 626
TOTAL	13 354 829	-184 626		13 170 203

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	2 834 629
TOTAL	2 834 629

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	2 834 629
TOTAL	2 834 629

Identité des sociétés-mères consolidant les comptes de la société

M&G European Property Fund SICAV - FIS
34-38 Avenue de la Liberté L - 1930 LUXEMBOURG