

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

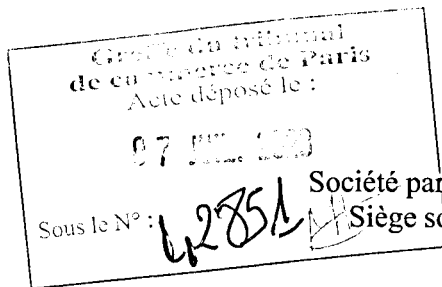
REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**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 04/07/2023 sous le numéro de dépôt 42851



FONCIERE AG REAL ESTATE

Société par actions simplifiée au capital de 247.001.000 euros

Siège social : 69, boulevard Malesherbes – 75008 Paris

820 498 368 RCS PARIS

(la « Société »)

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE
L'ASSOCIE UNIQUE DU 15 JUIN 2023**

L'an deux mille vingt-trois,
Le quinze juin, à 12 heures,
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 société à responsabilité limitée Laurent Stalens RE, mandataire spécial, elle-même représentée par Monsieur Laurent Stalens, représentant permanent,

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

Propriétaire de la totalité des 247.001.000 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 2022,
- 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 2022. 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 ;
- 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 2022

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 2022, approuve lesdits rapports ainsi que les comptes afférents audit exercice tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un bénéfice de 8.680.907,71 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 2022, soit la somme de 8.680.907,71 euros comme suit :

- Bénéfice de l'exercice 8.680.907,71 €
- Dotation de la réserve légale (5 % du bénéfice de l'exercice) - 434.045,39 €
qui de 2.746.063,79 € est portée à 3.180.109,18 €
- Distribution à titre de dividendes 8.246.862,32 €

Compte tenu de cette affectation, le montant des capitaux propres s'élève à 255.605.418,51 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 2023.

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
2019	42.552.682,80 euros	40.000.000,00 euros
2020	5.962.862,44 euros	6.089.767,98 euros
2021	3.763.235,37 euros	3.575.073,60 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 2022.

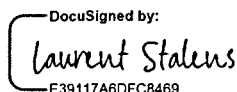
QUATRIEME DECISION

Pouvoirs

L'Associé Unique donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

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
 Laurent Stalens RE, elle-même représentée par Laurent Stalens
 Représentant permanent

COMPTES ANNUELS

SASU FONCIERE AG REAL ESTATE

69 BOULEVARD MALESHERBES
75008 PARIS

Exercice clos le 31/12/2022

APE : 6420Z

SIRET : 82049836800019

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

A handwritten signature consisting of a stylized oval shape with a horizontal line passing through it.

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	13
Amortissements	15
Provisions et dépréciations inscrites au bilan	16
Etat des créances et des dettes	17
Détail des produits à recevoir	19
Détail des charges à payer	20
Composition du capital social	21
Ventilation de l'impôt sur les bénéfices	22
Détail des produits exceptionnels	23
Détail des charges exceptionnelles	24
Variation Capitaux propres	25
Accroissements & allègements futurs	26
Filiales et participations	27

Tableau des cinq derniers exercices	32
-------------------------------------	----

2. Détail des comptes

Détail du Bilan actif	33
Détail du Bilan Passif	34
Détail du Compte de Résultat	36

Bilan actif

	31/12/2022 Brut	Amortissements Dépréciations	31/12/2022 Net	31/12/2021 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	183 169 569	19 799	183 149 771	182 694 451
Créances rattachées aux participations	107 411 903		107 411 903	105 672 882
Autres titres immobilisés	113 470	39 911	73 559	81 133
Prêts	10 755 300		10 755 300	28 792 388
Autres immobilisations financières				
	301 250 242	59 709	301 190 533	317 240 354
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	302 672 396	645 035	302 027 361	275 115 068
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	2 867 717		2 867 717	1 228 270
Charges constatées d'avance (3)				
	305 540 114	645 035	304 895 079	276 343 339
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	606 990 356	704 744	606 285 612	593 584 193
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			19 110 320	19 408 387
(3) Dont à plus d'un an (brut)			298 128 266	275 114 890

Bilan passif

	2021	2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital	247 001 000	232 001 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	3 254 117	3 254 117
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	2 746 064	2 557 902
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	8 680 908	3 763 235
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	2 170 192	1 731 171
TOTAL CAPITAUX PROPRES	263 852 281	243 307 426
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
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		382 042
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	6 048	4 013
Emprunts et dettes financières diverses (3)	342 020 772	347 521 507
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	405 348	137 693
Dettes fiscales et sociales	414	2 137 798
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	750	1 250
Autres dettes		92 464
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	342 433 331	349 894 725
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	606 285 612	593 584 193
(1) Dont à plus d'un an (a)	140 000 000	204 238 549
(1) Dont à moins d'un an (a)	202 433 331	145 656 176
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	6 048	4 013
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	31/12/2022 France	31/12/2022 Exportations	31/12/2022 Total	31/12/2022 Total
Produits d'exploitation (I)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée				741 170
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				4
Total produits d'exploitation (I)				741 174
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)			176 013	370 404
Impôts, taxes et versements assimilés				604 966
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			645 035	
– Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			178	1
Total charges d'exploitation (II)			821 226	975 371
RESULTAT D'EXPLOITATION (III)			321 226	234 197
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)			12 378 608	13 754 145
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			390 307	295 175
Autres intérêts et produits assimilés (3)			328 989	140 391
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			465 182	38 430
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			13 563 086	14 228 141
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			17 574	213
Intérêts et charges assimilées (4)			3 245 701	4 633 327
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				13 123
Total charges financières (VI)			3 263 275	4 646 663
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			10 299 811	9 581 477
RESULTAT COURANT avant Impôts (I-II-III-IV-V-VI)			9 478 585	9 347 280

Compte de résultat (suite)

	31/12/2022 (en €)	31/12/2021 (en €)
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	382 042	358 006
Total produits exceptionnels (VII)	382 042	358 006
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	210 349	-55 995
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	439 021	693 273
Total charges exceptionnelles (VIII)	649 371	637 278
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-267 329	-279 272
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	530 349	5 304 773
Total des produits ((I)+(II)+(V)+(VII))	11 945 128	15 827 320
Total des charges ((I)+(IV)+(VI)+(VIII)+(IX)+(X))	5 264 220	11 564 085
BENEFICE OU PERTE	6 680 908	4 263 235
(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	13 097 904	14 189 711
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	3 245 701	4 633 327

ANNEXE

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022 dont le total est de €. 606 285 611,79 et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de €. 8 680 907,71.

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

L'environnement macroéconomique dans lequel la société opère est actuellement confronté à une forte inflation des prix et une forte hausse des taux d'intérêts. A ce jour, nous n'avons pas identifié d'impact significatif de cette situation sur les opérations de la société. À l'heure actuelle, il n'est pas possible d'estimer avec certitude l'évolution future de l'environnement macroéconomique et de l'inflation des prix et la hausse des taux d'intérêts associées en 2023. Sur la base des informations actuellement disponibles et en tenant compte de l'impact identifié en 2022, nous ne voyons pas non plus de menace significative pour la rentabilité et la continuité de la société à l'avenir.

Augmentation de capital

En date du 6 décembre 2022, une augmentation de capital de 15 000 000 € a été décidée soit une émission de 15.000.000 actions nouvelles émises au pair.

A l'issue de cette augmentation de capital, le capital de la société s'élève à 247.001.000 €.

Prises de Participation

ANNEXE

En date du 01 avril 2022, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 1 part de la SCI FACTORY.

Emprunts

En date du 22 novembre 2022, la SAS 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 2 ans à compter du 1er décembre 2022 au taux fixe de 3.2641 %. Le remboursement de cet emprunt est in fine.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

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.

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 39 910,65 € au 31 décembre 2022.

Une dépréciation sur titre de participation s'élève à 19 798.52 € au 31 décembre 2022.

2. Notion de résultat courant et exceptionnel

ANNEXE

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 2022 :

- Taux Euribor 1 mois + marge de 56 bps en cas de prêt
- Taux Euribor 1 mois + marge de 5 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 in fine de cet emprunt est intervenu le 30 novembre 2022.

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.

La SAS HEKLA a adhéré à une convention de prêt en date du 06 octobre 2022 avec FONCIERE AG REAL ESTATE pour un montant maximum de 25 000 000 € rémunérée au taux de 2%. Cet emprunt a été intégralement remboursé en date du 23 novembre 2022 par FONCIERE AG REAL ESTATE.

4. Prêts consentis

En date du 22 Mars 2022, une convention cadre de Prêt a été signée entre FONCIERE AG REAL ESTATE France et les SAS TRANBUS, SAS KEOLAND, SAS VEOLAND et SAS VEOLAND V. Cette convention met fin aux prêts préalablement consentis entre FONCIERE AG REAL ESTATE et les SAS TRANBUS, SAS KEOLAND, SAS VEOLAND et SAS VEOLAND V et redéfinit les nouvelles modalités de mise à disposition de rémunération et de remboursement de prêts. Cette convention cadre est rentrée en vigueur rétroactivement au 1er janvier 2022 et est conclue pour une durée illimitée. Les sommes mises à disposition sont rémunérées au taux d'intérêt maximum

ANNEXE

fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code Général des Impôts. A défaut de paiement annuel, les intérêts courus seront capitalisés.

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 €.

Au 31 décembre 2022, le prêt s'élève à 10 500 000 € après remboursements partiels intervenus en 2021 et 2022.

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 annuellement. Ce prêt a été totalement remboursé en date du 02 aout 2022.

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

ANNEXE

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.

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 2022, aucune dépréciation pour créance client n'a été constatée.

7. Capital social

Au 31 décembre 2022, le capital social est entièrement libéré et s'élève à € 247 001 000.

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.

ANNEXE

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.

En date du 03 octobre 2022, un avenant 7 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2022. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention et actualisé la rémunération au titre de 2022.

9. Convention d'assistance informatique

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.

En date du 13 décembre 2022, une nouvelle annexe à cette convention a été signée fixant la rémunération au titre de 2022.

10. Rémunération des dirigeants

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

ANNEXE

11. Honoraires de commissaires aux comptes

Au titre de l'exercice, les honoraires de commissaires aux comptes s'élèvent à 5 784,48 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. 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 SAS FONCIERE AG REAL ESTATE suite à la transmission universelle de patrimoine de la SNC PONTLOG au profit de FONCIERE AG REAL ESTATE.

Cette provision est réduite au fur et à mesure de la facturation émise par l'Acquéreur.

Au 31 décembre 2022, la garantie locative a été totalement facturée et la provision pour risques et charges intégralement reprise.

15. Contrôle fiscal

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.

ANNEXE

L'administration fiscale a envoyé en date du 27 octobre 2022 un courrier de rectification que la société a contesté.

En date du 22 février 2023, l'administration fiscale a abandonné la rectification.

Immobilisations

	Valeur brute Début d'exercice	Augmentations Revalorisations	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	288 842 314		8 355 157
Autres titres immobilisés	113 470		
Prêts et autres immobilisations financières	28 792 388		255 300
Total IV	317 748 171		8 610 457
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	317 748 171		8 610 457

Immobilisations

	Diminution Dépréciation	Diminution Dépréciation	Valeur brut dépréciée	Réévaluation Valeur nette
CADRE B				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dével. (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, agencements 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		6 615 999	290 581 472	290 581 472
Autres titres immobilisés			113 470	113 470
Prêts et autres immos financières		18 292 388	10 755 300	10 755 300
Total IV		24 908 387	301 450 242	301 450 242
TOTAL GÉNÉRAL (III+IV)		24 908 387	301 450 242	301 450 242

Amortissements

	Valeur au début d'exercice	Augmentations cédantes	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+III)				

	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. exc.
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)	439 021						439 021
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	439 021						439 021

	Mont. début (ex)	Augmentation	Dot. fin. (ex. amort)	Mont. fin (ex)
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Prime de remboursement des obligations				

Provisions et dépréciations inscrites au bilan

	Montant début	Augmentation Dotations	Diminution Reprises	Montant fin exercice
Provisions réglementées				
Provisions pour reconstitution gisements miniers, pétro				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	1 731 171	439 021		2 170 192
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	1 731 171	439 021		2 170 192
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	382 042		382 041	
Total II	382 042		382 041	
Dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation	474 981	10 000	465 182	19 799
Sur autres immobilisations financières	32 337	7 574		39 911
Sur stocks et en- cours				
Sur comptes clients				
Autres dépréciations		645 035		645 035
Total - III	507 317	662 609	465 182	704 744
TOTAL GENERAL (I+II-III)	2 620 531	1 101 630	847 224	2 874 937
Dotations et reprises d'exploitation		645 035		
Dotations et reprises financières		17 574	465 182	
Dotations et reprises exceptionnelles		439 021	382 042	

Etat des créances et des dettes

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant	A l'an au plus	A plus d'un an
	De l'actif immobilisé			
	Créances rattachées à des participations	107 411 903	8 355 019	99 056 883
	Prêts (1) (2)	10 755 300	10 755 300	
	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	4 473 567	4 473 567	
	Taxe sur la valeur ajoutée			
	Autres impôts taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupes et associés (2)	298 128 266		298 128 266
	Fournisseurs débiteurs et débiteurs divers	70 564	70 564	
	Charges constatées d'avance			
	Total	420 839 599	23 654 450	397 185 149
	(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice			
	(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice	18 037 087		
	(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	6 048	6 048		
	– à plus de 1 an à l'origine				
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	342 020 772	202 020 772	140 000 000	
	Fournisseurs et comptes rattachés	405 348	405 348		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxe sur la valeur ajoutée	414	414		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	750	750		
	Groupe et associés (2)				
	Autres dettes				
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
	Total	342 433 331	202 433 331	140 000 000	
	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	161 287 232			
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	161 287 232			
	(2) Emprunts, dettes contractés auprès des associés				

Détail des produits à recevoir

	au 31/12/2019 en milliers d'euros	au 31/12/2020 en milliers d'euros
Créances rattachées à des participations		
26780000 – INT COUR / CREAN RATTAC A DES TITRE	2 189 157,11	737 210,14
	2 189 157,11	737 210,14
Autres titres immobilisés		
Prêts		
27684000 – INT.COURUS SUR PRETS	255 300,41	292 387,81
	255 300,41	292 387,81
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
40980000 – AVOIRS A RECEVOIR	70 563,58	
45584000 – INT COURUS CC ASSOCIE	158 388,90	40 250,23
	228 952,48	40 250,23
Valeurs mobilière de placement		
Disponibilités		
Total général	2 673 410,00	1 069 848,18

Détail des charges à payer

	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab.de crédit		
51810000 – INTERETS COURUS A PAYER	6 047,51	4 013,30
	6 047,51	4 013,30
Emprunts et dettes financières divers		
16888000 – INT COURUS SUR AUTRES EMPRUNTS	1 000 811,67	1 180 944,44
	1 000 811,67	1 180 944,44
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
40810000 – FACTURES NON PARVENUES	53 871,35	67 129,59
	53 871,35	67 129,59
Dettes fiscales et sociales		
Autres dettes		
TOTAL GENERAL	1 060 730,53	1 252 087,33

Composition du capital social

Différentes catégories						
	Valeur nominale exercice	Valeur nominale exercice	Valeur nominale exercice	Valeur nominale exercice	Valeur nominale exercice	Valeur nominale exercice
ACTIONS	1,00	1,00	232 001 000	15 000 000	0	247 001 000

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Résultat avant impôt	Impôt correspondant	Résultat net
+ Résultat courant	9 478 585,40	530 349,00	8 948 236,40
+ Résultat exceptionnel	-267 328,69		-267 328,69
- Participations des salariés			
Résultat comptable	9 211 256,71	530 349,00	8 680 907,71
(*) comporte les crédits d'impôt (montant repris de la colonne "Impôt correspondant")			

Détail des produits exceptionnels

	31/12/2022	31/12/2021
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	382 041,86	
	382 041,86	358 006,15
Total des produits exceptionnels	382 041,86	358 006,15

Détail des charges exceptionnelles

	31/12/2022	31/12/2021
Sur opérations de gestion		
67181000 – GARANTIE LOCATIVE	210 349,42	-55 995,42
	210 349,42	-55 995,42
Sur opérations en capital		
Amortissements et provisions		
68725000 – DOTATION AMORTISSEMENTS DEROGATOIRE	439 021,13	637 277,76
68750000 – DOT SUR PROV RISQUES ET CHARGES EXC		55 995,42
	439 021,13	693 273,18
Total des charges exceptionnelles	649 370,55	637 277,76

Variation Capitaux propres

	Solde au 01/01/2022	Augmentation de l'exercice	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2022
Capital	232 001 000		15 000 000		247 001 000
Primes d'émission	3 254 117				3 254 117
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	2 557 902	188 162	188 162		2 746 064
Réserves générales					
Réserves réglementées					
Report à Nouveau					
Résultat de l'exercice	3 763 235	-3 763 235	8 680 908	3 763 235	8 680 908
Dividendes		3 575 074			
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées	1 731 171		439 021		2 170 192
Total Capitaux Propres	243 307 426		24 308 091	3 763 235	263 852 281

Accroissements & allègements futurs

	Montant
Accroissements de la dette future d'impôt	
Liés aux amortissements dérogatoires	2 170 192,48
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	2 170 192,48
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: Défis reportables	
D: Moins-values à long terme	
Montant de la dette future d'impôt	723 397
$(A - B - C - D) * 33 \frac{1}{3} \%$	

Filiales et participations

Filiales et participations

Capital	Réserves Reportées nouveau exercice avant affectation dividendes	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable de titres détenus BRUT	Valeur comptable de titres détenus NET	Participations consolidées par la société non reportées amorties
---------	--	--	---	--	--

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	73 528 889
SNC IMMO AG RE 6 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	14 469
SNC MARIKOFF 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	8 893 218
SAS TRANSBUS 75008 PARIS	3 290 131	22 579 626	100,00	48 427 802	48 427 802	74 728 515
SCI HAVLOG 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	62 100 534
SNC LES RIVES DU GOLF 75008 P	1 000		100,00	10 799	1 000	598 749
SNC 62 RUE JEANNE D'ARC 75008	1 000		100,00	1 000	1 000	-1 786 027
SNC 357 RUE D'ESTIENNE D'ORVE	21 001 000		100,00	21 000 999	21 000 999	17 960 259
SNC AGREFIMMO 1 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	3 348 782
SCI IMMO AG RE 2 75008 PARIS	1 000		100,00	1 000	1 000	24 924
SNC 42-48 RUE SAINT FERREOL I	8 501 000		100,00	8 500 999	8 500 999	16 841 793
SNC HORACE VERNET 75008 PARI	1 000		99,90	999	999	2 506 172
SNC LOGONE 75008 PARIS	14 001 000		100,00	14 000 999	14 000 999	31 617 646
SCI AGRETRONOM 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	21 577 588
SCI IMMO AG RE 7 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	14 459
SCI GEOVIA SOISSONS 2 75008 PA	1 000	4 940 607	100,00	4 764 052	4 764 052	19 529 131
SNC RUEIL ARCOLE 75008 PARIS	4 001 000	9 929 164	100,00	14 681 734	14 681 734	13 572 271
- Participations (détenues entre 10 et 50%)						
FREY SA 51430 BEZANNES	70 917 008	-7 048 525	10,05	71 681 306	71 681 306	
SCCV GENEVILLIERS LOUVRESS	1 000		50,00	500	500	3 290 456
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	87 039
SAS AIME CESAIRE AUBERVILLI	1 000	-708 424	50,00	36 538	36 538	7 983 820
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	58
SCCV 8B2A PARTICIPATIF 92130 I	1 000		25,00	250	250	
SCI SCCV 6 B1C3 COWORKING 75	1 000		25,00	250	250	58

Filiales et participations

	Capital	Reserve Report nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeur comptable des titres détenus BRUT	Valeur comptable des titres détenus NET	Prix et valeur conscrite par la société non encore remboursés
SCCV 1 BICI SEINE 92100 BOULO	1 000		25,00	250	250	532
SAS AILN DEVELOPMENT 92130 I	40 000		25,00	10 000		2 784 208
SCCV 5 BICI HOTEL 92130 ISSY L	1 000		25,00	250	250	
SAS 10 COMMERCE B1A4 et B1B1	40 000	-185	25,00	10 000	10 000	
3 BIDI LOGEMENTS 59562 LA MA	1 000		25,00	250	250	
Renseignements globaux sur les autres titres dont la valeur brute n'excede pas 10% du capital de la société astreinte à la publication :						
- Autres filiales françaises				21 349	21 349	
- Autres filiales étrangères						
- Autres participations françaises				113 470	73 559	
- Autres participations étrangères						

Filiales et participations

	Montant des titres détenus en fin d'exercice	Charges financières nettes d'exercice	Revenus nettes d'exercice	Dividendes perçus au cours de l'exercice
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	489 627		-285 662	
SNC IMMO AG RE 6 75008 PARIS			-11 949	
SNC MARIKOFF 75008 PARIS			-18 955	
SAS TRANSBUS 75008 PARIS	2 244 825		2 552 626	
SCI HAVLOG 75008 PARIS	3 759 977		1 183 335	
SNC LES RIVES DU GOLF 75008 PARIS			-16 407	
SNC 62 RUE JEANNE D'ARC 75008 PARIS	1		-24 574	
SNC 357 RUE D'ESTIENNE D'ORVES 75008	2 686 001		-531 001	
SNC AGREFIMMO 1 75008 PARIS			-97 552	
SCI IMMO AG RE 2 75008 PARIS			-17 002	
SNC 42-48 RUE SAINT FERREOL 13001 M	663 108		457 352	
SNC HORACE VERNET 75008 PARIS	24 853 490		1 392 524	
SNC LOGONE 75008 PARIS	3 610 671		1 203 622	
SCI AGRETRONOM 75008 PARIS			50 556	
SCI IMMO AG RE 7 75008 PARIS			-11 964	
SCI GEOVIA SOISSONS 2 75008 PARIS	1 917 328		931 999	
SNC RUEIL ARCOLE 75008 PARIS	2 727 823		946 740	
– Participations (détenues entre 10 et 50%)				
FREY SA 51430 BEZANNES	29 713 899		-3 920 169	4 017 234
SCCV GENEVILLIERS LOUVRESSES 9230			-137 458	
SAS 9 B2A Cité Technique 92130 ISSY LES			-10	
SCCV 4 COMMERCE 92130 ISSY LES MO				
SCCV ROL TANGUYAUBERVILLIERS 921			-10 418	
SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS 921			-400 567	
SCCV 7 B2A TOUR SEINE 92130 ISSY LES				
SCI SCCV 2 B1D1 BUREAUX 75008 PARIS			-28	
SCCV 8B2A PARTICIPATIF 92130 ISSY LES				
SCI SCCV 6 B1C3 COWORKING 75008 PAR			-28	
SCCV 1 B1C1 SEINE 92100 BOULOGNE BI			-759	

Filiales et participations

	Montants cautions et avals donnés par la société	Charges d'impôt d'impôt d'impôt étranger	Bénéfices ou Pertes d'impôts étrangers	Dividendes crédités par la société en retour de l'impôt
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		229 720	-2 620 138 -28	
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 - Autres filiales étrangères - Autres participations françaises - Autres participations étrangères				641

Tableau des cinq derniers exercices

	2017	2018	2019	2020	2021
Capitaux et réserves					
Capital social	63 001 000,00	122 001 000,00	172 001 000,00	232 001 000,00	247 001 000,00
Nombre d'actions ordinaires	63 001 000,00	122 001 000,00	172 001 000,00	232 001 000,00	247 001 000,00
Opérations et résultats					
Chiffre d'affaires (H.T.)		32 000,00			
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	4 642 366,21	58 572 563,62	5 556 474,91	9 365 058,40	9 465 662,76
Impôts sur les bénéfices	415 055,00	14 837 806,00		5 304 773,00	530 349,00
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	3 871 891,07	42 552 682,80	5 962 862,44	3 763 235,37	8 680 907,71
Résultat distribué		2 510 370,44	40 000 000,00	6 089 767,98	3 575 073,60
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	0,07	0,36	0,03	0,02	0,04
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	0,06	0,35	0,03	0,02	0,04
Dividende distribué		0,02	0,23	0,03	0,01
Personnel					
Effectif salariés					
Montant des sommes versées					

Détail du Bilan actif

	31/12/22 31/12/22 Euros	31/12/21 31/12/21 Euros	Variation absolue (montant)
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Immobilisations financières			
Autres participations			
26111000 – TITRES DE PARTICIPATION	183 169 569,08	183 169 431,57	137,51
29610000 – DEPRECIATION TITRES DE PARTICIP	-19 798,52	-474 980,74	455 182,22
	183 149 770,56	182 694 450,83	455 319,73
Créances rattachées aux participations			
26710000 – CREANCE RATTACHEE A DES TITRES	105 222 745,44	104 935 671,88	287 073,56
26780000 – INT COUR / CREA RATTAC A DES TI	2 189 157,11	737 210,14	1 451 946,97
	107 411 902,55	105 672 882,02	1 739 020,53
Autres titres immobilisés			
27110000 – AUTRES TITRES IMMOBILISES	113 470,00	113 470,00	
29731000 – DEP TITRES IMMO DE L'ACT DE PORT	-39 910,65	-32 336,65	-7 574,00
	73 559,35	81 133,35	-7 574,00
Prêts			
27480000 – PRETS	10 500 000,00	28 500 000,00	-18 000 000,00
27684000 – INT.COURUS SUR PRETS	255 300,41	292 387,81	-37 087,40
	10 755 300,41	28 792 387,81	-18 037 087,40
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	301 390 532,87	317 240 854,01	-15 850 321,14
ACTIF CIRCULANT			
Autres créances			
40980000 – AVOIRS A RECEVOIR	70 563,58		70 563,58
44400000 – IMPOT SUR LES SOCIETES	4 473 567,00		4 473 567,00
45130000 – COMPTE COURANT GROUPE	9 908 812,05		9 908 812,05
45511000 – COMPTE COURANT ASSOCIE INTERC	288 061 064,91	275 074 640,14	12 986 424,77
45584000 – INT COURUS CC ASSOCIE	158 388,90	40 250,23	118 138,67
46731000 – COMPTES DIVERS DEBITEURS		178,05	-178,05
49550000 – DEPRECIATION COMPTE COURANT	-645 035,00		-645 035,00
	302 027 361,44	275 115 068,42	26 912 293,02
Disponibilités			
51263900 – BNPFR-2032-FR763000400819000123577	2 867 717,48	1 228 270,10	1 639 447,38
	2 867 717,48	1 228 270,10	1 639 447,38
TOTAL ACTIF CIRCULANT	304 895 078,92	276 343 338,52	28 551 740,40
COMPTES DE REGULARISATION			
TOTAL Actif	606 285 611,79	593 584 192,53	12 701 419,26

Détail du Bilan Passif

	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	Variation absolue (montant)
CAPITAUX PROPRES			
Capital			
10131000 – CAPITAL SOUSCRIT-APPELE,VERSE	247 001 000,00	232 001 000,00	15 000 000,00
	247 001 000,00	232 001 000,00	15 000 000,00
Réserves			
10420000 – PRIME DE FUSION – TUP	3 254 116,85	3 254 116,85	
10611000 – RESERVE LEGALE	2 746 063,79	2 557 902,02	188 161,77
	6 000 180,64	5 812 018,87	188 161,77
Résultat de l'exercice	8 680 907,71	3 763 235,37	4 917 672,34
Provisions réglementées			
14500000 – AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES	2 170 192,48	1 731 171,35	439 021,13
	2 170 192,48	1 731 171,35	439 021,13
TOTAL CAPITAUX PROPRES	263 852 280,83	243 307 425,59	20 544 855,24
AUTRES FONDS PROPRES			
Provisions pour risques & charges			
15180000 – AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES		382 041,86	-382 041,86
		382 041,86	-382 041,86
TOTAL PROVISIONS RISQUES & CHARG		382 041,86	-382 041,86
DETTES			
Emprunts et dettes auprès des établissements de			
51810000 – INTERETS COURUS A PAYER	6 047,51	4 013,30	2 034,21
	6 047,51	4 013,30	2 034,21
Emprunts et dettes financières diverses			
16810000 – AUTRES EMPRUNTS PLUS 1 AN	339 999 909,00	340 000 000,00	-91,00
16888000 – INT COURUS SUR AUTRES EMPRUNTS	1 000 811,67	1 180 944,44	-180 132,77
17110000 – DETTES RATTACHEES A DES PARTICI	1 020 051,25	2 102 012,68	-1 081 961,43
45130000 – COMPTE COURANT GROUPE		4 238 549,42	-4 238 549,42
	342 020 771,92	347 521 506,54	-5 500 734,62
Fournisseurs			
40110000 – FOURNISSEURS	351 476,58	70 563,58	280 913,00
40810000 – FACTURES NON PARVENUES	53 871,35	67 129,59	-13 258,24
	405 347,93	137 693,17	267 654,76
Dettes fiscales & sociales			
44400000 – IMPOT SUR LES SOCIETES		2 137 295,00	-2 137 295,00
44551000 – TVA A DECAISSER	413,60	503,00	-89,40
	413,60	2 137 798,00	-2 137 384,40
Autres dettes			
26910000 – VERSEMENT RESTANT SUR TP NON LI	750,00	1 250,00	-500,00
46740000 – COMPTES DIVERS CREDITEURS		92 464,07	-92 464,07
	750,00	93 714,07	-92 964,07
TOTAL DETTES	342 433 330,96	349 894 725,08	-7 461 394,12

Détail du Bilan Passif

	au 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	au 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	Variation absolue (montant)
TOTAL	606 285 611,79	593 584 192,53	12 701 419,26

Détail du Compte de Résultat

	2017/2018 Chiffre d'affaires	2016/2017 Chiffre d'affaires	Var abs (%)
[CHIFFRE D'AFFAIRES]			
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charge			
72200000 – PROD. IMMOBILISEE CORPORELLE – MANU		741 169,89	-100,00
75800000 – PRODUITS DIVERS DE GESTION		3,69	-100,00
		741 173,58	-100,00
[Produits d'exploitation]		741 173,58	-100,00
CHARGES D'EXPLOITATION			
Autres achats & charges externes			
62261260 – HONORAIRES NOTAIRES (G&A)	-3 600,00	3 600,00	-200,00
62266000 – HONORAIRES COMPTABLES	36 000,00	36 000,00	
62267000 – HONORAIRES AUDIT CAC	5 784,48	-13 640,16	-142,41
62267130 – HONORAIRES SUPPORT AGRE	2 481,60	2 717,88	-8,69
62267200 – HONO NON JURIDIQUE TRANSACTION		54 037,04	-100,00
62269110 – HONORAIRES JURIDIQUES TRANSACTION A		78 912,79	-100,00
62269210 – HONORAIRES AVOCATS & JURIDIQUES (G&	52 636,89	107 190,24	-50,89
62270000 – FRAIS ACTES ET CONTENTIEUX	-1 299,80	6 304,32	-120,62
62280000 – HONORAIRES DIVERS	2 740,28	-1 160,77	-336,07
62281500 – HONORAIRES DE DOMICILIATION	1 152,00	1 152,00	
62710000 – COMMISSION BANQUE SUR TITRES	71 564,11	67 974,12	5,28
62780000 – SERVICES BANCAIRES	8 503,16	27 266,08	-68,81
62810000 – COTISATIONS	50,00	50,00	
	176 012,72	370 403,54	-52,48
Impôts, taxes et vers. assim.			
63511100 – CFE		70,00	-100,00
63540000 – DROITS ENREGISTREMENTS		604 896,00	-100,00
		604 966,00	-100,00
Amortissements et provisions			
68174100 – DOTATION DEPRECIATION AUTRES TIERS	645 035,00		
	645 035,00		
Autres charges			
65800000 – CHARGES DIVERSES DE GESTION	178,05	1,11	NS
	178,05	1,11	NS
[Charges d'exploitation]	821 225,77	975 370,65	-15,80
[RESULTAT D'EXPLOITATION]	821 225,77	734 197,07	250,66
— Produits financiers			
76110000 – REVENUS TITRES DE PARTICIPATION – S	4 017 233,60	6 993 805,56	-42,56
76111000 – REVENUS TITRES DE PARTICIPATION – S	6 165 862,20	5 878 788,64	4,88
76170000 – REVENUS CREANCES RATT A DES PART	2 195 511,97	881 550,57	149,05
76212100 – REVENUS TP SOC CONSO INF A 10%	640,61	2 786,93	-77,01
76265000 – REVENUS DES PRETS	389 666,27	292 387,81	33,27
76380000 – REVENUS DES COMPTES COURANTS	328 989,38	140 391,20	134,34
78662100 – REP DEP TP	465 182,22	38 430,00	NS

Détail du Compte de Résultat

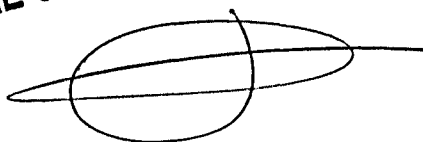
	31/12/22 2022 Période	31/12/21 2021 Période	Var abs. (20)
Charges financières	13 563 086,25	14 228 140,71	-4,67
66116200 – CHARGES FI AUTRES EMPRUNTS ET DETTE	2 117 300,98	1 180 944,44	79,29
66151000 – CHARG.FINANC. COMPTES COURANTS & DE	88 784,61	1 331 396,14	-93,33
66410000 – PERTES SUR CREANCES LIEES A DES PAR	1 039 615,49	2 120 986,62	-50,98
66710000 – MALI DE FUSION		13 123,46	-100,00
68662100 – DOT DEPR TITRES DE PART	10 000,00		
68662250 – DOT DEP TITRES IMMO DE L'ACTIV DE P	7 574,00	213,00	NS
	3 263 275,08	4 646 663,66	-29,77
Résultat financier	10 299 811,17	9 581 477,05	7,50
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	9 478 585,40	9 347 279,98	1,40
Produits exceptionnels			
78725000 – REPRISE AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES		358 006,15	-100,00
78750000 – REP SUR PROV RISQUES ET CHARGES EX	382 041,86		
	382 041,86	358 006,15	6,71
Charges exceptionnelles			
67181000 – GARANTIE LOCATIVE	210 349,42	-55 995,42	-475,65
68725000 – DOTATION AMORTISSEMENTS DEROGATOIRE	439 021,13	637 277,76	-31,11
68750000 – DOT SUR PROV RISQUES ET CHARGES EXC		55 995,42	-100,00
	649 370,55	637 277,76	1,90
Résultat exceptionnel	-267 328,69	-279 271,61	-4,28
Impôts sur les bénéfices			
69510000 – IMPOT SOCIETE	530 336,00	5 159 682,00	-89,72
69520000 – CONTRIBUTION ADDITIONNELLE	13,00	145 091,00	-99,99
	530 349,00	5 304 773,00	-90,00
RESULTAT DE L'EXERCICE	8 680 907,71	3 763 235,37	130,68

FONCIERE AG REAL ESTATE

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

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

COPIE CERTIFIÉE CONFORME





Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

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 2022, 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 1^{er} janvier 2022 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

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Estimations comptables

La note 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.

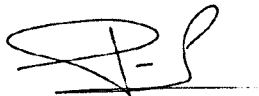
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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 13 juin 2023

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'LD', written over a horizontal line.

Laurent Daniel

Bilan actif

	31/12/2022 Brut	Amortissement Dépréciation	31/12/2022 Net	31/12/2021 Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilitisations 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				
Immobilitisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilitisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilitisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	183 169 569	19 799	183 149 771	182 694 451
Créances rattachées aux participations	107 411 903		107 411 903	105 672 882
Autres titres immobilisés	113 470	39 911	73 559	81 133
Prêts	10 755 300		10 755 300	28 792 388
Autres immobilisations financières				
	301 450 242	59 709	301 390 533	317 240 854
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	302 672 396	645 035	302 027 361	275 115 068
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	2 867 717		2 867 717	1 228 270
Charges constatées d'avance (3)				
	305 540 114	645 035	304 895 079	276 343 339
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	606 990 356	704 744	606 285 612	593 584 193
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			19 110 320	19 408 387
(3) Dont à plus d'un an (brut)			298 128 266	275 114 890

Bilan passif

	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital	247 001 000	232 001 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	3 254 117	3 254 117
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	2 746 064	2 557 902
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	8 680 908	3 763 235
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	2 170 192	1 731 171
TOTAL CAPITAUX PROPRES	263 852 281	243 307 426
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
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		382 042
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	6 048	4 013
Emprunts et dettes financières diverses (3)	342 020 772	347 521 507
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	405 348	137 693
Dettes fiscales et sociales	414	2 137 798
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	750	1 250
Autres dettes		92 464
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	342 433 331	349 894 725
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	606 285 612	593 584 193
(1) Dont à plus d'un an (a)	140 000 000	204 238 549
(1) Dont à moins d'un an (a)	202 433 331	145 656 176
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	6 048	4 013
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	31/12/2022 (Francs)	31/12/2022 (Exportation)	31/12/2022 (GGA)	31/12/2022 (GGA)
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
(Chiffre d'affaires net)				
Production stockée				
Production immobilisée				741 170
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				4
Total produits d'exploitation (I)				741 174
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)		176 013		370 404
Impôts, taxes et versements assimilés				604 966
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		645 035		
– Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges		178		1
Total charges d'exploitation (II)		821 226		975 371
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)		-821 226		-234 197
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)		12 378 608		13 754 145
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		390 307		295 175
Autres intérêts et produits assimilés (3)		328 989		140 391
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		465 182		38 430
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)		13 563 086		14 228 141
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		17 574		213
Intérêts et charges assimilées (4)		3 245 701		4 633 327
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				13 123
Total charges financières (VI)		3 263 275		4 646 564
RESULTAT FINANCIER (V-VI)		10 299 811		9 581 577
RESULTAT COURANT (avant Impôts) (I-II-III-IV-V-VI)		9 478 585		9 347 280

Compte de résultat (suite)

	31/12/2022 Total	31/12/2021 Total
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	382 042	358 006
Total produits exceptionnels (VII)	382 042	358 006
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	210 349	-55 995
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	439 021	693 273
Total charges exceptionnelles (VIII)	649 371	637 278
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-267 329	-279 272
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	530 349	5 304 773
Total des produits (I+III+V+VII)	13 945 128	15 327 320
Total des charges (II+IV+VI+VIII+X+XI)	5 264 220	11 564 085
BENEFICE OU PERTE	8 680 908	3 763 235
(a) Y compris :		
– Redevances de crédit-bail mobilier		
– Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférents à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	13 097 904	14 189 711
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	3 245 701	4 633 327

ANNEXE

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022 dont le total est de €. 606 285 611,79 et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de €. 8 680 907,71.

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

L'environnement macroéconomique dans lequel la société opère est actuellement confronté à une forte inflation des prix et une forte hausse des taux d'intérêts. A ce jour, nous n'avons pas identifié d'impact significatif de cette situation sur les opérations de la société. À l'heure actuelle, il n'est pas possible d'estimer avec certitude l'évolution future de l'environnement macroéconomique et de l'inflation des prix et la hausse des taux d'intérêts associées en 2023. Sur la base des informations actuellement disponibles et en tenant compte de l'impact identifié en 2022, nous ne voyons pas non plus de menace significative pour la rentabilité et la continuité de la société à l'avenir.

Augmentation de capital

En date du 6 décembre 2022, une augmentation de capital de 15 000 000 € a été décidée soit une émission de 15.000.000 actions nouvelles émises au pair.

A l'issue de cette augmentation de capital, le capital de la société s'élève à 247.001.000 €.

Prises de Participation

ANNEXE

En date du 01 avril 2022, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 1 part de la SCI FACTORY.

Emprunts

En date du 22 novembre 2022, la SAS 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 2 ans à compter du 1er décembre 2022 au taux fixe de 3.2641 %. Le remboursement de cet emprunt est in fine.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

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.

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 39 910,65 € au 31 décembre 2022.

Une dépréciation sur titre de participation s'élève à 19 798.52 € au 31 décembre 2022.

2. Notion de résultat courant et exceptionnel

ANNEXE

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 2022 :

- Taux Euribor 1 mois + marge de 56 bps en cas de prêt
- Taux Euribor 1 mois + marge de 5 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 in fine de cet emprunt est intervenu le 30 novembre 2022.

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.

La SAS HEKLA a adhéré à une convention de prêt en date du 06 octobre 2022 avec FONCIERE AG REAL ESTATE pour un montant maximum de 25 000 000 € rémunérée au taux de 2%. Cet emprunt a été intégralement remboursé en date du 23 novembre 2022 par FONCIERE AG REAL ESTATE.

4. Prêts consentis

En date du 22 Mars 2022, une convention cadre de Prêt a été signée entre FONCIERE AG REAL ESTATE France et les SAS TRANBUS, SAS KEOLAND, SAS VEOLAND et SAS VEOLAND V. Cette convention met fin aux prêts préalablement consentis entre FONCIERE AG REAL ESTATE et les SAS TRANBUS, SAS KEOLAND, SAS VEOLAND et SAS VEOLAND V et redéfinit les nouvelles modalités de mise à disposition de rémunération et de remboursement de prêts. Cette convention cadre est rentrée en vigueur rétroactivement au 1er janvier 2022 et est conclue pour une durée illimitée. Les sommes mises à disposition sont rémunérées au taux d'intérêt maximum

ANNEXE

fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code Général des Impôts. A défaut de paiement annuel, les intérêts courus seront capitalisés.

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 €.

Au 31 décembre 2022, le prêt s'élève à 10 500 000 € après remboursements partiels intervenus en 2021 et 2022.

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 annuellement. Ce prêt a été totalement remboursé en date du 02 aout 2022.

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

ANNEXE

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.

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 2022, aucune dépréciation pour créance client n'a été constatée.

7. Capital social

Au 31 décembre 2022, le capital social est entièrement libéré et s'élève à € 247 001 000.

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.

ANNEXE

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.

En date du 03 octobre 2022, un avenant 7 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2022. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention et actualisé la rémunération au titre de 2022.

9. Convention d'assistance informatique

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.

En date du 13 décembre 2022, une nouvelle annexe à cette convention a été signée fixant la rémunération au titre de 2022.

10. Rémunération des dirigeants

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

ANNEXE

11. Honoraires de commissaires aux comptes

Au titre de l'exercice, les honoraires de commissaires aux comptes s'élèvent à 5 784,48 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. 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 SAS FONCIERE AG REAL ESTATE suite à la transmission universelle de patrimoine de la SNC PONTLOG au profit de FONCIERE AG REAL ESTATE.

Cette provision est réduite au fur et à mesure de la facturation émise par l'Acquéreur.

Au 31 décembre 2022, la garantie locative a été totalement facturée et la provision pour risques et charges intégralement reprise.

15. Contrôle fiscal

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.

ANNEXE

L'administration fiscale a envoyé en date du 27 octobre 2022 un courrier de rectification que la société a contesté.

En date du 22 février 2023, l'administration fiscale a abandonné la rectification.

Immobilisations

	Valeur Dépréciée	Augmentation Réévaluation	Augmentation Acquisition
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	288 842 314		8 355 157
Autres titres immobilisés	113 470		
Prêts et autres immobilisations financières	28 792 388		255 300
Total IV	317 748 171		8 610 457
TOTAL GÉNÉRAL (III+IV)	317 748 171		8 610 457

Immobilisations

	Diminutions Par affectation	Diminutions Par cession	Valeur brute au 01/01/2022	Revalorisations Valeur d'origine
CADRE B				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dével. (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, agencements 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		6 615 999	290 581 472	290 581 472
Autres titres immobilisés			113 470	113 470
Prêts et autres immos financières		18 292 388	10 755 300	10 755 300
Total IV		24 908 387	301 450 242	301 450 242
TOTAL GÉNÉRAL (III+IV)		24 908 387	301 450 242	301 450 242

Amortissements

	Valeur au début de l'exercice	Augmentation dotations	Diminution dotations	Valeur au fin de l'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+III)				

	Dot. au début	Dot. au début	Dot. au fin	Rep. au début	Rep. au début	Rep. au fin	Motiv. des am. fin
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)	439 021						439 021
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	439 021						439 021

	Mont. début d'ex.	Augmentation	Dot. aux amort.	Mont. fin d'ex.
Frais d'émission d'emprunt à évaluer				
Prime de remboursement des obligations				

Provisions et dépréciations inscrites au bilan

	Montant au début de l'exercice	Augmentations (Dotations) (€)	Diminutions (Reprises) (€)	Montant fin de l'exercice
Provisions réglementées				
Provisions pour reconstitution gisements miniers, pétro				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	1 731 171	439 021		2 170 192
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	1 731 171	439 021		2 170 192
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	382 042		382 041	
Total II	382 042		382 041	
Dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation	474 981	10 000	465 182	19 799
Sur autres immobilisations financières	32 337	7 574		39 911
Sur stocks et en- cours				
Sur comptes clients				
Autres dépréciations		645 035		645 035
Total III	507 317	662 609	465 182	704 744
TOTAL GENERAL (I+II+III)	2 620 531	1 101 630	847 224	2 874 937
Dotations et reprises d'exploitation		645 035		
Dotations et reprises financières		17 574	465 182	
Dotations et reprises exceptionnelles		439 021	382 042	

Etat des créances et des dettes

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant	A l'encre	A plus d'un
	De l'actif immobilisé			
	Créances rattachées à des participations	107 411 903	8 355 019	99 056 883
	Prêts (1) (2)	10 755 300	10 755 300	
	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	4 473 567	4 473 567	
	Taxe sur la valeur ajoutée			
	Autres impôts taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupes et associés (2)	298 128 266		298 128 266
	Fournisseurs débiteurs et débiteurs divers	70 564	70 564	
	Charges constatées d'avance			
	Total	420 839 599	23 654 450	397 185 149
	(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice			
	(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice	18 037 087		
	(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	6 048	6 048		
	– à plus de 1 an à l'origine				
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	342 020 772	202 020 772	140 000 000	
	Fournisseurs et comptes rattachés	405 348	405 348		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxe sur la valeur ajoutée	414	414		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	750	750		
	Groupe et associés (2)				
	Autres dettes				
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
	Total	342 433 331	202 433 331	140 000 000	
	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	161 287 232			
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	161 287 232			
	(2) Emprunts, dettes contractés auprès des associés				

Détail des produits à recevoir

	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois
Créances rattachées à des participations		
26780000 – INT COUR / CREAN RATTAC A DES TITRE	2 189 157,11	737 210,14
	2 189 157,11	737 210,14
Autres titres immobilisés		
Prêts		
27684000 – INT.COURUS SUR PRETS	255 300,41	292 387,81
	255 300,41	292 387,81
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
40980000 – AVOIRS A RECEVOIR	70 563,58	
45584000 – INT COURUS CC ASSOCIE	158 388,90	40 250,23
	228 952,48	40 250,23
Valeurs mobilière de placement		
Disponibilités		
Total général	2 673 410,00	1 069 848,18

Détail des charges à payer

	31/12/2022 N° 111222 P4 mont	31/12/2022 N° 111222 P4 mont
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab.de crédit		
51810000 – INTERETS COURUS A PAYER	6 047,51	4 013,30
	6 047,51	4 013,30
Emprunts et dettes financières divers		
16888000 – INT COURUS SUR AUTRES EMPRUNTS	1 000 811,67	1 180 944,44
	1 000 811,67	1 180 944,44
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
40810000 – FACTURES NON PARVENUES	53 871,35	67 129,59
	53 871,35	67 129,59
Dettes fiscales et sociales		
Autres dettes		
TOTAL GENERAL	1 060 730,53	1 252 087,33

Composition du capital social

Différentes catégories	Valeur au début d'exercice	nommale 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	232 001 000	15 000 000	0	247 001 000

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Résultat avant impôt	Impôt correspondant (*)	Résultat après impôt
+ Résultat courant	9 478 585,40	530 349,00	8 948 236,40
+ Résultat exceptionnel	-267 328,69		-267 328,69
- Participations des salariés			
Résultat comptable	9 211 256,71	530 349,00	8 680 907,71
(*) comporte les crédits d'impôt (montant repris de la colonne "Impôt correspondant")			

Détail des produits exceptionnels

	31/12/2022	31/12/2021
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	382 041,86	
	382 041,86	358 006,15
Total des produits exceptionnels	382 041,86	358 006,15

Détail des charges exceptionnelles

	31/12/2022	31/12/2021
Sur opérations de gestion		
67181000 – GARANTIE LOCATIVE	210 349,42	-55 995,42
	210 349,42	-55 995,42
Sur opérations en capital		
Amortissements et provisions		
68725000 – DOTATION AMORTISSEMENTS DEROGATOIRE	439 021,13	637 277,76
68750000 – DOT SUR PROV RISQUES ET CHARGES EXC		55 995,42
	439 021,13	693 273,18
Total des charges exceptionnelles	649 370,55	637 277,76

Variation Capitaux propres

	Solde 01/01/2022	Augmentation de l'exercice	Augmentation	Diminution	Solde 31/12/2022
Capital	232 001 000		15 000 000		247 001 000
Primes d'émission	3 254 117				3 254 117
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	2 557 902	188 162	188 162		2 746 064
Réserves générales					
Réserves réglementées					
Report à Nouveau					
Résultat de l'exercice	3 763 235	-3 763 235	8 680 908	3 763 235	8 680 908
Dividendes		3 575 074			
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées	1 731 171		439 021		2 170 192
Total Capitaux Propres	243 307 426		24 308 091	3 763 235	263 852 281

Accroissements & allègements futurs

	Montant
Accroissements de la dette future d'impôt	
Liés aux amortissements dérogatoires	2 170 192,48
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	2 170 192,48
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 Défis reportables	
D Moins-values à long terme	
Montant de la dette future d'impôt	723 397
$(A - B - C - D) * 33 \frac{1}{3} \%$	

Filiales et participations

Filiales et participations

Capital	Reserve et Report à nouveau avant répartition de dividendes	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable de titres détenus BRUTE	Valeur comptable de titres détenus NETTE	Prix d'achat consenti par la société non encore remboursé
---------	---	-----------------------------------	--	--	---

Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute excède 1% du capital de la société assemblée à la publication :

– Filiales (détenues à + 50 %)						
SNC CAP DE PARIS 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	73 528 889
SNC IMMO AG RE 6 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	14 469
SNC MARIKOFF 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	8 893 218
SAS TRANSBUS 75008 PARIS	3 290 131	22 579 626	100,00	48 427 802	48 427 802	74 728 515
SCI HAVLOG 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	62 100 534
SNC LES RIVES DU GOLF 75008 P	1 000		100,00	10 799	1 000	598 749
SNC 62 RUE JEANNE D'ARC 75008	1 000		100,00	1 000	1 000	1 786 027
SNC 357 RUE D'ESTIENNE D'ORVE	21 001 000		100,00	21 000 999	21 000 999	17 960 259
SNC AGREFIMMO 1 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	3 348 782
SCI IMMO AG RE 2 75008 PARIS	1 000		100,00	1 000	1 000	24 924
SNC 42-48 RUE SAINT FERREOL 1	8 501 000		100,00	8 500 999	8 500 999	16 841 793
SNC HORACE VERNET 75008 PARI	1 000		99,90	999	999	2 506 172
SNC LOGONE 75008 PARIS	14 001 000		100,00	14 000 999	14 000 999	31 617 646
SCI AGRETRONOM 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	21 577 588
SCI IMMO AG RE 7 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	14 459
SCI GEOVIA SOISSONS 2 75008 PA	1 000	4 940 607	100,00	4 764 052	4 764 052	19 529 131
SNC RUEIL ARCOLE 75008 PARIS	4 001 000	9 929 164	100,00	14 681 734	14 681 734	13 572 271
– Participations (détenues entre 10 et 50%)						
FREY SA 51430 BEZANNES	70 917 008	-7 048 525	10,05	71 681 306	71 681 306	
SCCV GENEVILLIERS LOUVRESS	1 000		50,00	500	500	3 290 456
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	87 039
SAS AIME CESAIRE AUBERVILLI	1 000	-708 424	50,00	36 538	36 538	7 983 820
SCCV 7 B2A TOUR SEINE 92130 IS	1 000		25,00	250	250	
SCI SCCV 2 BID1 BUREAUX 75008	1 000		25,00	250	250	58
SCCV 8B2A PARTICIPATIF 92130 I	1 000		25,00	250	250	
SCI SCCV 6 B1C3 COWORKING 75	1 000		25,00	250	250	58

Filiales et participations

	Capital	Résultat Reporté (nouveau avant affectation de résultat)	Quota-part de capital détenue en pourcentage	Valeur comptable de titres détenus (BRUT)	Valeur comptable de titres détenus (NET)	Pertes éventuelles (consolidées par la société) non encore remboursées
SCCV 1 BICI SEINE 92100 BOULO	1 000		25,00	250	250	532
SAS AILN DEVELOPMENT 92130 I	40 000		25,00	10 000		2 784 208
SCCV 5 BICI HOTEL 92130 ISSY L	1 000		25,00	250	250	
SAS 10 COMMERCES B1A4 et B1B1	40 000	-185	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'exécède pas 1% du capital de la société astreinte à la publication :						
- Autres filiales françaises				21 349	21 349	
- Autres filiales étrangères						
- Autres participations françaises				113 470	73 559	
- Autres participations étrangères						

Filiales et participations

Montant des cautions et avals donnés par la société	Contre- partie niveau démarrage	Bénéfices ou Pertes au démarrage exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
---	--	---	--

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	489 627	-285 662	
SNC IMMO AG RE 6 75008 PARIS		-11 949	
SNC MARIKOFF 75008 PARIS		-18 955	
SAS TRANSBUS 75008 PARIS	2 244 825	2 552 626	
SCI HAVLOG 75008 PARIS	3 759 977	1 183 335	
SNC LES RIVES DU GOLF 75008 PARIS		-16 407	
SNC 62 RUE JEANNE D'ARC 75008 PARIS	1	-24 574	
SNC 357 RUE D'ESTIENNE D'ORVES 75008	2 686 001	-531 001	
SNC AGREFIMMO 1 75008 PARIS		-97 552	
SCI IMMO AG RE 2 75008 PARIS		-17 002	
SNC 42-48 RUE SAINT FERREOL 13001 M	663 108	457 352	
SNC HORACE VERNET 75008 PARIS	24 853 490	1 392 524	
SNC LOGONE 75008 PARIS	3 610 671	1 203 622	
SCI AGRETRONOM 75008 PARIS		50 556	
SCI IMMO AG RE 7 75008 PARIS		-11 964	
SCI GEOVIA SOISSONS 2 75008 PARIS	1 917 328	931 999	
SNC RUEIL ARCOLE 75008 PARIS	2 727 823	946 740	
- Participations (détenues entre 10 et 50%)			
FREY SA 51430 BEZANNES	29 713 899	-3 920 169	4 017 234
SCCV GENEVILLIERS LOUVRESSES 9230		-137 458	
SAS 9 B2A Cité Technique 92130 ISSY LES		-10	
SCCV 4 COMMERCE 92130 ISSY LES MO			
SCCV ROL TANGUYAUBERVILLIERS 921		-10 418	
SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS 921		-400 567	
SCCV 7 B2A TOUR SEINE 92130 ISSY LES			
SCI SCCV 2 B1D1 BUREAUX 75008 PARIS		-28	
SCCV 8B2A PARTICIPATIF 92130 ISSY LES			
SCI SCCV 6 B1C3 COWORKING 75008 PAR		-28	
SCCV 1 B1C1 SEINE 92100 BOULOGNE BI		-759	

Filiales et participations

Montants en euros (€) avant impôts et charges	Charges financières nettes de l'exercice	Bénéfices net avant charges financières nettes	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	229 720	-2 620 138 -28	
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 – Autres filiales étrangères – Autres participations françaises – Autres participations étrangères			641

Tableau des cinq derniers exercices

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Capital en fin d'exercice					
Capital social	63 001 000,00	122 001 000,00	172 001 000,00	232 001 000,00	247 001 000,00
Nombre d'actions ordinaires	63 001 000,00	122 001 000,00	172 001 000,00	232 001 000,00	247 001 000,00
Opérations et Résultats					
Chiffre d'affaires (H.T.)		32 000,00			
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	4 642 366,21	58 572 563,62	5 556 474,91	9 365 058,40	9 465 662,76
Impôts sur les bénéfices	415 055,00	14 837 806,00		5 304 773,00	530 349,00
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	3 871 891,07	42 552 682,80	5 962 862,44	3 763 235,37	8 680 907,71
Résultat distribué		2 510 370,44	40 000 000,00	6 089 767,98	3 575 073,60
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	0,07	0,36	0,03	0,02	0,04
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	0,06	0,35	0,03	0,02	0,04
Dividende distribué		0,02	0,23	0,03	0,01
Personnel					
Effectif salariés					
Montant des sommes versées					