

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 : 2019 B 09580 Numéro SIREN : 849 722 186 Nom ou dénomination : 97 JEAN JAURES SNC
--

Ce dépôt a été enregistré le 14/08/2023 sous le numéro de dépôt 63624



Dimitri Doublet

Gérard

97 Jean Jaures SNC
Société en Nom Collectif
au capital de 1.139.111 euros
Siège social : 8 avenue Hoche - 75008 PARIS
849 722 186 R.C.S. PARIS
(« la Société »)

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

25 AOUT 2023

Sous le N° : 63624

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

L'an deux mille vingt-trois,
Le trente juin
à 13 heures 15,

Les associés de la société 97 Jean Jaurès SNC, société en nom collectif au capital de 1.139.111 euros, divisé en 1.139.111 parts sociales, se sont réunies en assemblée générale ordinaire, sur convocation de la Gérance.

SONT PRESENTES :

La société M&G European Property (France) SAS
Société par actions simplifiée au capital de 175.506.934 euros,
dont le siège social est situé 8, avenue Hoche, 75008 - Paris,
immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés
de Paris sous le numéro 811 400 704,
représentée par Monsieur Dimitri Doublet
propriétaire de

1.139.110 parts sociales

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

1 part sociale

Total :

1.139.111 parts sociales

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfin, il déclare la discussion ouverte.

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

PREMIERE RESOLUTION

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

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

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

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

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée décide d'affecter la bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2022, qui s'élève à 77.787 euros, au compte « Report à nouveau » qui passera ainsi d'un montant déficitaire de 2.732.428 euros à un montant déficitaire de 2.654.641 euros.

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

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

TROISIEME RESOLUTION

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

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

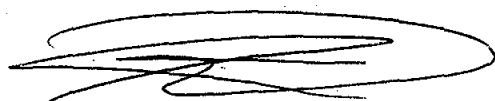
QUATRIEME RESOLUTION

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

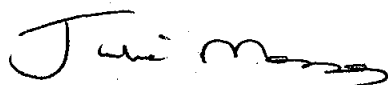
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

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

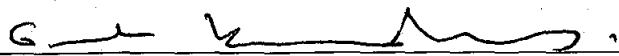
De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, lequel a été signé par les Associés présents, après lecture.



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



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



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

97 JEAN JAURES SNC

Société Civile Immobilière

capital de 1.139.111 euros

Siège social : 8, Avenue Hoche, 75008 - Paris

849 722 186 R.C.S. PARIS

(la « Société »)

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

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

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

**I. ACTIVITE DE LA SOCIETE, EVENEMENTS
IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA
CLOTURE DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES
D'AVENIR****1.1 Activité de la Société**

La Société a pour activité l'acquisition et la gestion de biens immobiliers. A ce titre, elle gère un immeuble situé au 97 avenue Jean Jaurès à Paris (75019), dont elle est propriétaire.

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 1.307.424 euros sur l'exercice social clos le 31 décembre 2022.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 1.450.416 euros.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 850.052 euros.

Le résultat d'exploitation ressort ainsi positif à 600.363 euros.

Le résultat courant avant impôts s'élève à 77.787 euros.

En l'absence de résultat exceptionnel, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se solde par un bénéfice net comptable de 77.787 euros.

Au 31 décembre 2022, le montant des capitaux propres s'élevait à -1.515.529 euros pour un capital de 1.139.111 euros.

97 JEAN JAURES SNC*A Société civile Immobilière*

with a share capital of Euro 1,139,111.

Registered office: 8, Avenue Hoche, 75008 Paris

849 722 186 R.C.S. PARIS

(the "Company")

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

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

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

**I. COMPANY'S ACTIVITY, SIGNIFICANT EVENTS
HAVING OCCURRED SINCE THE END OF THE
FINANCIAL YEAR AND FUTURE PROSPECT****1.1 Company's activity**

The Company is engaged in the acquisition and management of real estate. As such, it manages a building located at 97 avenue Jean Jaurès in Paris (75019), which it owns.

The Company generate a revenue of Euro 1,307,424 for the financial year ended December 31, 2022.

Operating income amounted to Euro 1,450,416.

Operating expenses amounted to Euro 850,052.

The operating result is thus positive at Euro 600,363.

The current result before tax is Euro 77,787.

In the absence of exceptional results, the result for the financial year ended December 31, 2022 shows a net accounting profit of Euro 77,787.

As of December 31, 2022, the amount of equity amounted to a result of € -1,515,529 for a capital of € 1,139,111.

Faits caractéristiques

La société 97 JEAN JAURES SNC a acquis un ensemble immobilier à LEVALLOIS, dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA) pour un prix de 45.779.786 € hors taxes et hors frais d'acquisition.

Compte tenu des frais d'acquisition et des travaux en cours sur l'ensemble immobilier le total de l'acquisition s'élève à la somme de 44.995.118,74 € hors taxes au 31 décembre 2022.

Du fait de la fin des travaux sur l'immeuble les amortissements économiques ont pu débuter.

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

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

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

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

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

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

1.3 Perspectives d'avenir

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

II. AFFECTATION DU RESULTAT

L'exercice écoulé fait ressortir un bénéfice net comptable de 77.787 euros que nous vous proposons d'affecter en report à nouveau

Significant event

The company 97 JEAN JAURES SNC acquired a real estate complex in LEVALLOIS, as part of a sale in condition future completion (VEFA) for a price of €45,779,786 excluding taxes and acquisition costs.

Taking into account the acquisition costs and the work in progress on the property complex, the total of the acquisition amounts to €44,995,118.74 excluding taxes as of December 31, 2022.

Due to the end of the work on the building, the economic depreciation could begin.

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

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

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

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

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

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

1.3 Future prospects

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

II. ALLOCATION OF THE RESULT

The past financial year shows a net accounting profit of Euro 77,787 which we propose to carry forward.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, les sommes distribuées à titre de dividendes, au cours des trois derniers exercices, ont été les suivantes :

Exercice	Revenus éligibles à l'abattement		Revenus non éligibles à l'abattement
	Dividendes	Autres revenus distribués	
31/12/2022	-	-	-
31/12/2021	-	-	-
31/12/2020	-	-	-

III. INFORMATIONS DIVERSES

3.1 Prises de participations ou de contrôle de sociétés

- Prises de participations

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

- Prise de contrôle

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

3.2 Activité des filiales de la Société et des sociétés contrôlées

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

3.3 Activités en matière de recherche et développement

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

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

In compliance with the provisions of Article 243 *bis* of the General Tax Code, the following dividends have been distributed during the three previous financial years:

Financial year	Income eligible for the standard tax deduction		Income not eligible for the standard tax deduction
	Dividends	Other sums distributed	
31/12/2022	-	-	-
31/12/2021	-	-	-
31/12/2020	-	-	-

III. OTHER INFORMATION

3.1 Acquisition of stakes or controlling interests in other companies

- Acquisition of stakes

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

- Acquisition of controlling interests

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

3.2 - Activity of subsidiaries

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

3.3 Research and development activities

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

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

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

3.5 Délais de paiement des fournisseurs et clients

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

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

Cf. annexe

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

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

3.7 - Succursales

La Société n'a pas de succursales.

IV. CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L. 612-5 DU CODE DE COMMERCE

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

V. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

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

VI. BUDGET ANNUEL

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

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

3.5 Payment deadlines for suppliers and customers

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

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

Cf. Appendix

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

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

3.7 – Branches

The Company has no branches.

IV. AGREEMENTS MENTIONED BY ARTICLE L. 612-5 OF THE FRENCH COMMERCIAL CODE

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

V. MODE OF PRESENTATION OF THE COMPANY ACCOUNTS

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

VI. ANNUAL BUDGET

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

Dimitri Doublet Gérant	Dimitri Doublet Director
---------------------------	-----------------------------

ANNEXE

3.5 - Délais de paiement des fournisseurs et clients

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

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

Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et	Total (1 jour et		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées	0					3	1					1
Montant total des factures concernées				- 32565.5	- 32565.5		477917.04			-8.3		-8.3
Pourcentage du montant total des achats de				-3.6%	-3.6%							

Pourcentage du chiffre d'affaires de							23.76%				0%		0%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre de factures exclues													
Montant total des													
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : maximum 60 jours - Délais légaux : 30 jours						- Délais contractuels : 60 jours - Délais légaux : 30 jours						

Appendix

3.5 - Payment deadlines for suppliers and customers

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

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

Article D. 441 I. - 1° of the Code of Commerce: Invoices received still outstanding as at the closing date of the fiscal year						Article D. 441 I. - 2° of the Code of Commerce: Invoices issued still outstanding as at the closing date of the fiscal year					
0 days (indicative)	1 - 30 days	31 - 60 days	61 - 90 days	91 + da	Total (1+ days)	0 days (indicative)	1 - 30 days	31 - 60 days	61 - 90 days	91+ days	Total (1+ days)
(A) Days Overdue											
Number of Invoices	0				3	1					1
Invoice Total (after taxes)					32565.5	477917.04			-8.3		-8.3

Percentage of FY Purchase						-3.6%	-3.6%						
Percentage of FY Turnover								23.76%			0%		0%
(B) Invoices excluded from (A) as disputed or off-the-books debits and credits													
Number of Invoices													
Invoice Total													
(C) Payment due date benchmark (contractual or statutory – article L. 441-6 or article L. 443-1 of the Code of													
Due dates used to determine	- Contractual due dates: maximum 60 days - Statutory due dates: 30 days							- Contractual due dates: maximum 60 days - Statutory due dates: 30 days					

97 JEAN JAURES SNC

Sommaire

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



Dimitri Doublet - Jeraut

Attestation de Présentation**ATTESTATION**

d'expert comptable

MISSION DE PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Dans le cadre de la mission de Présentation des comptes annuels de l'entreprise 97 JEAN JAURES SNC pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 et conformément à nos accords, j'ai effectué les diligences prévues par la norme professionnelle du Conseil supérieur de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation de comptes.

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

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 18 pages, se caractérisent par les données suivantes :

total du bilan	55 248 884,36 Euros
chiffre d'affaires	1 307 424,03 Euros
résultat net comptable	77 787,34 Euros

Fait à PARIS
Le 29/03/2023

Signature de l'Expert Comptable

Cabinet FIBA - ILE DE FRANCE SAS

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains	18 897 950	92 722	18 805 228		18 805 228
Constructions	26 097 169	602 397	25 494 772		25 494 772
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours				39 700 000	-39 700 000
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	44 995 119	695 119	44 300 000	39 700 000	4 600 000
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	487 899		487 899		487 899
Autres créances					
· Fournisseurs débiteurs					
· Personnel					
· Organismes sociaux					
· Etat, impôts sur les bénéfices					
· Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	429 485		429 485	23 144	406 341
· Autres	275 016		275 016	8 237 181	-7 962 165
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	8 614 876		8 614 876	8 390 341	224 535
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance	1 141 608		1 141 608	4 401	1 137 207
TOTAL (II)	10 948 884		10 948 884	16 655 067	-5 706 183
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	55 944 003	695 119	55 248 884	56 355 067	-1 106 183

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 1 139 111)	1 139 111	1 139 111	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecart de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-2 732 427	-1 673 716	-1 058 711
Résultat de l'exercice	77 787	-1 058 712	1 136 499
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	-1 515 529	-1 593 316	77 787
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL (III)			
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts			
Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
Divers	56 184 801	57 817 289	-1 632 488
Associés			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	96 258	131 094	- 34 836
Dettes fiscales et sociales			
Personnel			
Organismes sociaux			
Etat, impôts sur les bénéfices			
Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	49 126		49 126
Etat, obligations cautionnées			
Autres impôts, taxes et assimilés	3 766		3 766
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance	430 462		430 462
TOTAL (IV)	56 764 413	57 948 384	-1 183 971
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	55 248 884	56 355 067	-1 106 183

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)		Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	1 307 424		1 307 424		1 307 424	N/S
Chiffres d'affaires Nets	1 307 424		1 307 424		1 307 424	N/S
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			142 991		142 991	N/S
Autres produits						
Total des produits d'exploitation (I)			1 450 416		1 450 416	N/S
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approv.)						
Autres achats et charges externes			241 468	318 878	- 77 410	-24,28
Impôts, taxes et versements assimilés			6 187		6 187	N/S
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements sur immobilisations			602 397		602 397	N/S
Dotations aux provisions sur immobilisations				44 904	- 44 904	-100
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges						
Total des charges d'exploitation (II)			850 052	363 782	486 270	133,67
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			600 363	-363 782	964 145	265,03
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers de participations						
Produits des autres valeurs mobilières et créances						
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers (V)						
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées			701 178	694 930	6 248	0,90
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
Total des charges financières (VI)			701 178	694 930	6 248	0,90
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-701 178	-694 930	- 6248	-0,90
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			-100 815	-1 058 712	957 897	90,48

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	274 000		274 000	N/S
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)	274 000		274 000	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	95 398		95 398	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)	95 398		95 398	N/S
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	178 602		178 602	N/S
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des Produits (I+III+V+VII)	1 629 018		1 629 018	N/S
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	1 551 230	1 058 712	492 518	46,52
RESULTAT NET	77 787	-1 058 712	1 136 499	107,35
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexes Légales 2022

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022 dont le total est de 55 248 884,36 E et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 77 787,34 E, présenté sous forme de liste.

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

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

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

Faits caractéristiques de l'exercice

La société 97 JEAN JAURES SNC a acquis un ensemble immobilier à LEVALLOIS, dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement (VEFA) pour un prix de 45.779.786 € hors taxes et hors frais d'acquisition.

Compte tenu des frais d'acquisition et des travaux en cours sur l'ensemble immobilier le total de l'acquisition s'élève à la somme de 44.995.118,74 € hors taxes au 31 décembre 2022.

Du fait de la fin des travaux sur l'immeuble les amortissements économiques ont pu débuter.

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

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

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

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

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

Informations et commentaires sur :

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

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

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

Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes:

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

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

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

Et par option :

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

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

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

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

l'acquisition de l'ensemble immobilier a été décomposé, selon l'évaluation d'un expert indépendant, en terrain pour 18.897.949,87 € et en constructions pour 26.097.168,87 €.

La construction a ensuite été décomposé comme suit :

- Gros-œuvre : 7.829.150,66 €
- Façades et couvertures : 3.914.575,33 €
- Installations techniques : 6.524.292,22 €
- Agencements et aménagements : 7.829.150,66 €

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

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

Gros-œuvre	L 100 ans
Façades et couvertures	L 35 ans
Installations techniques	L 30 ans
Agencements et aménagements	L 20 ans

DEPRECIATION DES ACTIFS

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

A la clôture de l'exercice au 31 décembre 2022 la société a constaté une reprise pour dépréciation de 142.991,48 euros compte tenu de la valeur de l'ensemble immobilier valorisé à 44.300.000 euros par un expert indépendant.

CREANCES ET DETTES

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

Changements de méthode

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

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) N°2016-07 du 04 novembre 2016 modifié par le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2018-01 du 20 avril 2018.
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce

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

Néant.

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains			18 897 950
Constructions sur sol propre			26 097 169
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	39 935 713		
Avances et acomptes			
TOTAL	39 935 713		44 995 119
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			
TOTAL GENERAL	39 935 713		44 995 119

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réev. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains			18 897 950	
Constructions sur sol propre			26 097 169	
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	39 935 713			
Avances et acomptes				
TOTAL	39 935 713		44 995 119	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL				
TOTAL GENERAL	39 935 713		44 995 119	

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre		602 397		602 397
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL		602 397		602 397
TOTAL GENERAL		602 397		602 397

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre	602 397				
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
TOTAL	602 397				
TOTAL GENERAL	602 397				

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

Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
TOTAL Provisions réglementées				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
TOTAL Provisions				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations	235 713		142 991	92 722
TOTAL Dépréciations	235 713		142 991	92 722
TOTAL GENERAL	235 713		142 991	92 722
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles			142 991	

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	487 899	487 899	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	429 485	429 485	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	275 016	275 016	
Charges constatées d'avance	1 141 608	1 141 608	
TOTAL GENERAL	2 334 008	2 334 008	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers	56 184 801			56 184 801
Fournisseurs et comptes rattachés	96 258	96 258		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	49 126	49 126		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	3 766	3 766		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes				
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	430 462	430 462		
TOTAL GENERAL	56 764 413	579 612		56 184 801
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Éléments relevant de plusieurs postes du bilan

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

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances			
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	56 184 801		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Autres produits financiers			
Charges financières	672 780		

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
CREANCES	
Créances clients et comptes rattachés	9 982
Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	
TOTAL	9 982

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	96 258
Dettes fiscales et sociales	3 766
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	100 024

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	1 141 608	430 462
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	1 141 608	430 462

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 139 111	1,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	1 139 111	1,00

Variation des capitaux propres

	01/01/2022	Affectation résultat N-1	Autres variations	31/12/2022
capital	1 139 111			1 139 111
Réserve légale				
report à nouveau	-1 673 716	-1 058 712		-2 732 428
Dividendes				
résultat N-1	-1 058 712	1 058 712		
résultat N		77 787		77 787
TOTAL	-1 593 316	77 787		-1 515 529

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	1 307 424
TOTAL	1 307 424

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	1 307 424
TOTAL	1 307 424

Engagements financiers

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus Avals et cautions Engagements en matière de pensions Autres engagements donnés : Convention de gage espèces	274 679
TOTAL	274 679
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Engagements reçus	Montant
Avals, cautions et garanties Autres engagements reçus :	
TOTAL	
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Dans le cadre de la VEFA, la société a constitué un compte gage espèces de 37.360.651,95 € en garantie du paiement des échéances appelées, dont le solde au 31/12/2022 est de 274.678,77 €

Identité des sociétés-mères consolidant les comptes de la société

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