

FONCIERE AG REAL ESTATE

Société par actions simplifiée au capital de 397.001.000 euros

Siège social : 69, boulevard Malesherbes – 75008 Paris

820 498 368 RCS PARIS

(la « **Société** »)

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE
L'ASSOCIE UNIQUE DU 25 JUIN 2025**

L'an deux mille vingt-cinq,
Le vingt-cinq juin, à quinze heures trente,
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 spéciale, elle-même représentée par Monsieur Laurent Stalens, représentant permanent,

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

Propriétaire de la totalité des 397.001.000 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 de représentant permanent de la SRL Laurent Stalens RE, agissant elle-même en sa qualité de mandataire spéciale 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 2024,
- 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 2024. Approbation de ces rapports et des comptes afférents audit exercice. Quitus au Président, 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 2024

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 2024, approuve lesdits rapports ainsi que les comptes afférents audit exercice tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir une perte de <4.375.669,52> 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, 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 la perte de l'exercice 2024 d'un montant de <4.375.669,52> euros au report à nouveau qui est porté de <7.152.405,74> euros à <11.528.075,26> euros.

Compte tenu de cette affectation, le montant des capitaux propres s'élève à 394.425.055,03 euros.

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
2021	3.763.235,37 euros	3.575.073,60 euros
2022	8.680.907,71 euros	8.246.862,32 euros
2023	<7.152.405,74> 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 2024.

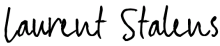
QUATRIEME DECISION

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
SRL 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 31/12/2024

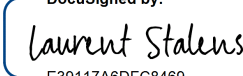
APE : 6420Z

SIRET : 82049836800019

Certifié
conforme

DocuSigned by:

193CEB05B14A470...

DocuSigned by:

E39117A6DFC8469...

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	16
Amortissements	18
Provisions et dépréciations inscrites au bilan	19
Etat des créances et des dettes	20
Détail des produits à recevoir	22
Détail des charges à payer	23
Composition du capital social	24
Détail des produits exceptionnels	25
Détail des charges exceptionnelles	26
Variation Capitaux propres	27
Accroissements & allégements futurs	28
Filiales et participations	29
Tableau des cinq derniers exercices	34
2. Détail des comptes	
Détail du Bilan actif	35
Détail du Bilan Passif	36
Détail du Compte de Résultat	37

Bilan actif

	31/12/2024 Brut	Amortissements Dépréciations	31/12/2024 Net	31/12/2023 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	220 985 957	2 357 265	218 628 692	218 385 705
Créances rattachées aux participations	74 163 372		74 163 372	87 011 631
Autres titres immobilisés	113 470	70 673	42 797	48 165
Prêts	94 134 163		94 134 163	10 054 329
Autres immobilisations financières				
	389 396 961	2 427 937	386 969 024	315 499 831
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	384 935 154	66 135	384 869 019	320 586 030
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	975 962		975 962	3 942 575
Charges constatées d'avance (3)				
	385 911 116	66 135	385 844 981	324 528 605
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	775 308 078	2 494 072	772 814 005	640 028 436
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			14 057 566	10 449 643
(3) Dont à plus d'un an (brut)			335 065 154	319 905 956

Bilan passif

	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES		
Capital	397 001 000	267 001 000
Primes d’émission, de fusion, d’apport, ...	3 431 671	3 431 671
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	3 180 109	3 180 109
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-7 152 406	
RESULTAT DE L’EXERCICE (bénéfice ou perte)	-4 375 670	-7 152 406
Subventions d’investissement		
Provisions réglementées	2 340 350	2 116 508
TOTAL CAPITAUX PROPRES	394 425 055	268 576 882
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	238	5 000
Emprunts et dettes financières diverses (3)	378 368 250	371 418 518
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	19 345	26 733
Dettes fiscales et sociales	367	552
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	750	750
Autres dettes		
Produits constatés d’avance (1)		
TOTAL DETTES	378 388 950	371 451 554
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	772 814 005	640 028 436
(1) Dont à plus d’un an (a)	180 000 000	198 785 067
(1) Dont à moins d’un an (a)	198 388 950	172 666 486
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	238	5 000
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l’exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	31/12/2024 France	31/12/2024 Exportations	31/12/2024 Total	31/12/2023 Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée			5 071	
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			508 748	570 017
Autres produits				
Total produits d'exploitation (I)			513 819	570 017
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)			179 004	194 910
Impôts, taxes et versements assimilés				
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				499 865
– Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			1	92
Total charges d'exploitation (II)			179 004	694 866
RESULTAT D'EXPLOITATION (I–II)			334 815	-124 849
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)			16 478 699	26 380 948
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			1 522 718	561 852
Autres intérêts et produits assimilés (3)			1 407 146	1 104 260
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			103	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			19 408 666	28 047 060
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			1 000 276	1 368 055
Intérêts et charges assimilées (4)			22 891 605	33 760 541
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			23 891 881	35 128 596
RESULTAT FINANCIER (V–VI)			-4 483 215	-7 081 536
RESULTAT COURANT avant impôts (I–II+III–IV+V–VI)			-4 148 400	-7 206 385

Compte de résultat (suite)

	31/12/2024 Total	31/12/2023 Total
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		355 790
Total produits exceptionnels (VII)		355 790
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	3 427	-457
Sur opérations en capital		138
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	223 842	302 105
Total charges exceptionnelles (VIII)	227 269	301 785
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII–VIII)	-227 269	54 004
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		25
Total des produits (I+III+V+VII)	19 922 485	28 972 867
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	24 298 155	36 125 273
BENEFICE OU PERTE	-4 375 670	-7 152 406
(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	19 408 562	27 664 681
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	22 891 605	33 760 541

ANNEXE

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024 dont le total est de €. 772 814 005.46 et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant une perte de €. 4 375 669.52.

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

La société a poursuivi son activité durant l'exercice.

L'évolution des conditions macroéconomiques et des perspectives économiques s'est poursuivie sur l'exercice. Cela a été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre.

Augmentation de capital

En date du 30 octobre 2024, une augmentation de capital de 130 000 000 € a été décidée soit une émission de 130 000 000 actions nouvelles émises au pair.

A l'issue de cette augmentation de capital, le capital de la société s'élève à 397 001 000 €.

Prises de Participation

En date du 20 juin 2024, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 999 parts de la SNC AG

ANNEXE

RE CLIMA pour 999,00 €.

En date du 20 novembre 2024, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a fait l'acquisition de 5 000 actions de la SAS HEKLA pour 1 €.

En date du 31 décembre 2024, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a souscrit 1 252 500 actions de la société SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS pour une valeur de 1 252 500 €. Chaque part sociale a été émise au pair. Cette augmentation de capital a été effectuée par incorporation de compte courant d'associé.

Le même jour, la SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS a décidé de procéder à une réduction du capital social motivée par des pertes d'un montant de 1 002 265 € pour le ramener de 2 501 000 € à 500 000 €, par annulation de 2 001 000 actions d'une valeur nominale de 1 € chacune. Le montant de cette réduction de capital soit la somme de 2 001 000 € est imputé en totalité sur le poste « Report à nouveau » de la SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS.

Au 31 décembre 2023, une provision pour dépréciation sur titres avait été comptabilisée pour 590 988 € ainsi qu'une dépréciation sur compte courant pour 499 865 €.

Suite à ces différentes opérations, une dotation complémentaire pour dépréciation sur titre de participation a été comptabilisée au 31 décembre 2024 pour 994 908 € et la dépréciation sur compte courant a été intégralement reprise.

Liquidation

En date du 4 septembre 2024, la société SAS 10 Commerces B1A4 et B1B1B3 a été liquidée.

Cette liquidation a pour conséquence la comptabilisation d'un mali de liquidation en charge exceptionnelle d'un montant de 1 393.10 € non déductible fiscalement ainsi que la reprise de dépréciation sur titres de participation pour un montant de 98 €.

En date du 7 octobre 2024, la société SAS 9 B2A CITE TECHNIQUE a été liquidée.

Cette liquidation a pour conséquence la comptabilisation d'un mali de liquidation en charge exceptionnelle d'un montant de 1 255.10 € non déductible fiscalement ainsi que la reprise de dépréciation sur titres de participation pour un montant de 5 €.

ANNEXE

En date du 28 novembre 2024, la société SCI VEOLAND NIMES a été liquidée.

Cette liquidation a pour conséquence la comptabilisation d'un mali de liquidation en charge exceptionnelle d'un montant de 778.62 € non déductible fiscalement.

Emprunts

En date du 22 novembre 2022, FONCIERE AG REAL ESTATE avait 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 01 Décembre 2022 au taux fixe de 3.26 %.

Le remboursement intégral de cet emprunt est intervenu le 30 novembre 2024.

En date du 20 novembre 2024, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a souscrit une convention de prêt auprès d'AG FINANCE pour un montant de 180 000 000 € pour une durée de 2 ans à compter du 01 décembre 2024 au taux fixe de 3.0172 %. Le remboursement de cet emprunt est in fine.

Prêts

En date du 11 octobre 2024, la société SA IMMO NATION a adhéré à une convention de prêt avec FONCIERE AG REAL ESTATE pour un montant maximal de 74 000 000 €. Ce prêt est consenti pour une durée de 2 ans à compter du 15 octobre 2024.

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 mais à défaut de paiement ils seront capitalisés de plein droit. 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 et ce, par tranche de 1 000 000 €. Le montant du prêt s'élève à 64 100 000 € au 31 décembre 2024.

En date du 11 octobre 2024, la société SAS REPUBLIQUE a adhéré à une convention de prêt avec FONCIERE AG REAL ESTATE pour un montant maximal de 19 500 000 €. Ce prêt est consenti pour une durée de 2 ans à compter du 15 octobre 2024.

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 mais à défaut de paiement ils seront capitalisés de plein droit. 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 et ce, par tranche de 1 000 000€.

ANNEXE

Le montant du prêt s'élève à 19 500 000 € au 31 décembre 2024.

En date du 11 octobre 2024, la société SAS FARAFINA a adhéré à une convention de prêt avec FONCIERE AG REAL ESTATE pour un montant maximal de 2 500 000 €. Ce prêt est consenti pour une durée de 2 ans à compter du 15 octobre 2024.

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 mais à défaut de paiement ils seront capitalisés de plein droit. 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 et ce, par tranche de 1 000 000€.

Le montant du prêt s'élève à 2 500 000 € au 31 décembre 2024.

Convention de centralisation de trésorerie

En date du 8 novembre 2024, une convention de centralisation de trésorerie a été souscrite avec effet rétroactif à compter du 15 octobre 2024 entre la SA IMMO NATION, la SAS NATION, la SAS REPUBLIQUE, la SAS AG REAL ESTATE France, la SAS LOUVRESSES DEVELOPMENT II et la SAS FARAFINA d'une part et la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE d'autre part.

Les avances faites par FONCIERE AG REAL ESTATE aux Sociétés sont rémunérées au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts et celles effectuées par les Sociétés à FONCIERE AG REAL ESTATE sont rémunérées sur la base d'un taux égal à 90 % du taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts.

Les intérêts courus sont capitalisés annuellement.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément au règlement de l'autorité des normes comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement desdits comptes annuels et conformément 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.

ANNEXE

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.

La dépréciation sur les autres titres immobilisés s'élève à 70 672.65 € au 31 décembre 2024.

La dépréciation sur titres de participation s'élève à 2 357 264.52 € au 31 décembre 2024.

1.1 Titres SA FREY

En date du 24 novembre 2017, la SAS FONCIERE AG RE a fait l'acquisition auprès de la SA AG FINANCE de 2 162 163 actions de la SA FREY pour un montant total de 61 413 964 €.

En date du 27 juin 2018, la SAS FONCIERE AG RE a souscrit à l'augmentation de capital de la SA FREY à hauteur de 233 330 actions pour un montant total de 6 999 900 €.

En date du 28 novembre 2019, la SAS FONCIERE AG RE a souscrit à l'augmentation de capital de la SA FREY à hauteur de 33 332 actions pour un montant total de 999 960€.

Suite à l'Assemblée Générale de la société FREY en date du 26 Mai 2020, la société s'est vu attribuer 42 766 actions pour un montant total 1 093 098,96 € au titre de dividendes.

Suite à l'Assemblée Générale de la société FREY en date du 11 Mai 2021, la société s'est vu attribuer 38 880 actions pour un montant total 1 112 356,8 € au titre de dividendes.

En date du 19 décembre 2023, la SAS FONCIERE AG RE a souscrit à l'augmentation de capital de la SA FREY à hauteur de 71 000 actions pour un montant total de 1 775 000€.

ANNEXE

Ces titres sont enregistrés dans les immobilisations financières sous la rubrique "titres de participation" pour un montant total de 73 456 305,76€ frais d'acquisition compris au 31 décembre 2024.

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

Suite à l'Assemblée Générale de la société FREY en date du 15 mai 2024, la société s'est vu attribuer un dividende au titre de 2023 de 4 647 187,8€. Ce dividende a été payé en totalité en numéraire.

La valeur d'inventaire est déterminée en fonction de l'ANR EPRA de reconstitution pour les titres FREY.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Au 31 décembre 2024, aucune dépréciation n'est à constituer.

2. Notion de résultat courant et exceptionnel

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

3. Emprunts et dettes financières contractés

En date 3 Avril 2017, la FONCIERE AG Real Estate a adhéré à un contrat cadre de financement envers AG Finance avec effet rétroactif le 1er janvier 2017, une durée indéterminée et avec un taux de rémunération calculé de la manière suivante pour l'année 2024 :

- Taux Euribor 1 mois + marge de 81 bps en cas de prêt
- Taux Euribor 1 mois – marge 31 bps en cas de placement.

Ces taux ne pouvant en aucun cas être inférieurs à zéro

En date du 1er décembre 2023, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a souscrit une convention de prêt auprès d'AG FINANCE pour un montant de 180 000 000 € pour une durée de 2 ans à compter du 20 décembre 2023 au taux fixe de 4.6701 %. Le remboursement de cet emprunt est in fine.

ANNEXE

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 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 9 février 2023, la société SAS LOUVRESSES DEVELOPPEMENT II a adhéré à une convention de prêt avec FONCIERE AG REAL ESTATE pour un montant de €. 10 500 000 sur une durée de 2 ans. Ce prêt est entré en vigueur rétroactivement au 1er janvier 2023. 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 €.

Le montant du prêt s'élève à 6 500 000 € au 31 décembre 2024.

En date du 2 décembre 2024, une nouvelle convention de prêt a été signé entre FONCIERE AG REAL ESTATE et la SAS LOUVRESSES DEVELOPMENT II rentrant en vigueur le 1er janvier 2025.

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

ANNEXE

CESAIRE AUBERVILLIERS et FONCIERE AG REAL ESTATE. Cette convention est conclue pour une durée de 2 ans à partir de la date de signature.

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

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

En date du 27 mai 2021, une convention de compte courant a été signée entre la SCCV ROL TANGUY AUBERVILLIERS et FONCIERE AG REAL ESTATE. Cette convention est conclue pour une durée de 5 ans à partir de la date de signature.

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

En date du 3 mai 2021, une convention de compte courant a été signée entre la SAS AILN et FONCIERE AG REAL ESTATE avec effet rétroactif à la date de création de la société SAS AILN. Cette convention est conclue jusqu'à la date de livraison du dernier lot du Projet.

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

La provision pour dépréciation de ce compte courant s'élève au 31 décembre 2024 à 66 134.94 €

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.

En date du 1er janvier 2024, un avenant 1 à cette convention a été signé, il prévoit que le compte courant envers un Associé peut être débiteur.

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 2024, aucune dépréciation pour créance client n'a été constatée.

ANNEXE

7. Capital social

Au 31 décembre 2024, le capital social est entièrement libéré et s'élève à € 397 001 000.

8. Convention de Prestations de Services

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

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

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

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

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

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

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.

En date du 05 octobre 2023, un avenant 8 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2023. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention et actualisé la rémunération au titre de 2023.

ANNEXE

En date du 14 octobre 2024, un avenant 9 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2024. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention et actualisé la rémunération au titre de 2024.

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.

En date du 08 décembre 2023, une nouvelle annexe à cette convention a été signée fixant la rémunération au titre de 2023.

En date du 30 décembre 2024, une nouvelle annexe à cette convention a été signée fixant la rémunération au titre de 2024.

10. Rémunération des dirigeants

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

11. Honoraires de commissaires aux comptes

Au titre de l'exercice, les honoraires de commissaires aux comptes s'élèvent à 6 592.56 TTC pour la mission de contrôle légal des comptes.

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

ANNEXE

La société mère consolidant les comptes de la société est « AGEAS SA », ayant son siège social au 21, Avenue du Boulevard, 1210 Saint-Josse-ten-Noode, 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 (sauf exception) est automatiquement attribué à l'associé à cette date sous forme d'un crédit ou d'un débit de leur compte courant.

Immobilisations

	Valeur brute Début d'exercice	Augmentations : Réévaluations	Augmentations : Acquisitions
CADRE A			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement (I)			
Autres postes d'immos incorporelles (II)			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Instal. générales, agenc. et aménag. construct			
Installations tech., matériel et outillage indus			
Installations générales, agenc. et aménag. div			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total III			
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalen			
Autres participations	306 759 795		12 604 913
Autres titres immobilisés	113 470		
Prêts et autres immobilisations financières	10 054 329		87 634 163
Total IV	316 927 595		100 239 076
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	316 927 595		100 239 076

Immobilisations

	Diminutions Par virement	Diminutions Par cession	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations Valeur d'origine
CADRE B				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développ. (I)				
Autres postes d'immos incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. gén. agenc., aménag., constr.				
Instal. tech., matériel et outillage industrie				
Instal. générales, agencemts et aménag. di				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et info. mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total III				
Immobilisations financières				
Particip. évaluées par mise en équival.				
Autres participations		24 215 380	295 149 328	295 149 328
Autres titres immobilisés			113 470	113 470
Prêts et autres immos financières		3 554 329	94 134 163	94 134 163
Total IV		27 769 709	389 396 961	389 396 961
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)		27 769 709	389 396 961	389 396 961

Amortissements

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

	Dot. diff. de durée	Dot. mode dégressif	Dot. am. fisc. exc.	Rep. diff. de durée	Rep. mode dégressif	Rep. am. fisc. exc.	Mouv. net am. fin ex.
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement/dév. (I)							
Autres immo. incorp. (II)							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Install. générales, agenc. et aménag.							
Install. techniques, matériel et outilla							
Install. générales, agenc. et aménag.							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique ,							
Emballages récupérables et divers							
Total III							
Frais S/titres participation (IV)	223 842						223 842
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+I	223 842						223 842

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

Provisions et dépréciations inscrites au bilan

	Montant au début d'ex.	Augmentations Dotations ex.	Diminutions : Reprises ex.	Montant fin exercice
Provisions réglementées				
Provisions pour reconstitution gisements miniers, pétro				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	2 116 508	223 842		2 340 350
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	2 116 508	223 842		2 340 350
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				
Total II				
Dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation	1 362 460	994 908	103	2 357 265
Sur autres immobilisations financières	65 305	5 368		70 673
Sur stocks et en- cours				
Sur comptes clients				
Autres dépréciations	574 883		508 748	66 135
Total III	2 002 647	1 000 276	508 851	2 494 072
TOTAL GENERAL (I + II + III)	4 119 155	1 224 118	508 851	4 834 422
Dotations et reprises d'exploitation			508 748	
Dotations et reprises financières		1 000 276	103	
Dotations et reprises exceptionnelles		223 842		

Etat des créances et des dettes

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant	A 1 an au plus	A plus d'1 an
	De l'actif immobilisé			
	Créances rattachées à des participations	74 163 372	7 557 566	66 605 806
	Prêts (1) (2)	94 134 163	6 500 000	87 634 163
	Autres immobilisations financières			
	De l'actif circulant :			
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients			
	Créances représentatives de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée			
	Autres impôts taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupes et associés (2)	384 935 154	49 870 000	335 065 154
	Fournisseurs débiteurs et débiteurs divers			
	Charges constatées d'avance			
	Total	553 232 689	63 927 566	489 305 123
	(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice	86 100 000		
	(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice	3 000 000		
	(2) Prêts et avances consenties aux associés			

Etat des créances et des dettes

Cadre B	ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit : (1)				
	– à 1 an maximum à l’origine	238	238		
	– à plus de 1 an à l’origine				
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	378 047 664	198 047 664	180 000 000	
	Fournisseurs et comptes rattachés	19 345	19 345		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxe sur la valeur ajoutée	367	367		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	750	750		
	Groupe et associés (2)	320 586	320 586		
	Autres dettes				
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d’avance				
Total		378 388 950	198 388 950	180 000 000	
	(1) Emprunts souscrits en cours d’exercice	180 000 000			
	(1) Emprunts remboursés en cours d’exercice	140 000 000			
	(2) Emprunts, dettes contractés auprès des associés				

Détail des produits à recevoir

	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois
Créances rattachées à des participations		
26780000 – INT COUR / CREAN RATTAC A DES TITRE	3 709 713,12	5 400 359,52
	3 709 713,12	5 400 359,52
Autres titres immobilisés		
Prêts		
27684000 – INT.COURUS SUR PRETS	1 534 162,84	554 329,45
	1 534 162,84	554 329,45
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
45584000 – INT COURUS CC ASSOCIE	161 153,94	263 488,16
	161 153,94	263 488,16
Valeurs mobilière de placement		
Disponibilités		
Total général	5 405 029,90	6 218 177,13

Détail des charges à payer

	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab.de crédit		
51810000 – INTERETS COURUS A PAYER	238,20	5 000,31
	238,20	5 000,31
Emprunts et dettes financières divers		
16888000 – INT COURUS SUR AUTRES EMPRUNTS	8 858 760,00	4 826 595,50
	8 858 760,00	4 826 595,50
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
40810000 – FACTURES NON PARVENUES	19 345,00	26 733,05
	19 345,00	26 733,05
Dettes fiscales et sociales		
Autres dettes		
TOTAL GENERAL	8 878 343,20	4 858 328,86

Composition du capital social

Différentes catégories	Valeur au début d'exercice	nominale en fin d'exercice	Titres au début d'exercice	Titres créés d'exercice	Titres remboursés	Titres en fin d'exercice
ACTIONS	1,00	1,00	267 001 000	130 000 000	0	397 001 000

Détail des produits exceptionnels

	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
77560000 – PCEAC IMMOBILISATIONS FINANCIERES		0,01
		0,01
Reprises sur provisions et transferts de charge		
78725000 – REPRISE AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES		355 789,65
		355 789,65
Total des produits exceptionnels		355 789,66

Détail des charges exceptionnelles

	31/12/2024	31/12/2023
Sur opérations de gestion		
67181000 – GARANTIE LOCATIVE		-457,10
67310000 – MALI DE LIQUIDATION	3 426,82	
	3 426,82	-457,10
Sur opérations en capital		
67560000 – VCEAC ACTIFS FINANCIERS		137,51
		137,51
Amortissements et provisions		
68725000 – DOTATION AMORTISSEMENTS DEROGATOIRE	223 842,23	302 104,97
	223 842,23	302 104,97
Total des charges exceptionnelles	227 269,05	301 785,38

Variation Capitaux propres

	Solde au 01/01/2024	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2024
Capital	267 001 000		130 000 000		397 001 000
Primes d'émission	3 431 671				3 431 671
Ecarts de réévaluation					
Réserve légale	3 180 109				3 180 109
Réserves générales					
Réserves réglementées					
Report à Nouveau		-7 152 406	-7 152 406		-7 152 406
Résultat de l'exercice	-7 152 406	7 152 406	-4 375 670	-7 152 406	-4 375 670
Dividendes					
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées	2 116 508		223 842		2 340 350
Total Capitaux Propres	268 576 882		118 695 767	-7 152 406	394 425 055

Accroissements & allègements futurs

	Montant
Accroissements de la dette future d'impôt	
Liés aux amortissements dérogatoires	2 340 350,03
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	2 340 350,03
Allègements de la dette future d'impôt	
Liés aux provisions pour congés payés	
Liés à d'autres éléments	
B. Total des bases concourrant à diminuer la dette future	
C. Déficits reportables	15 813 278,00
D. Moins-values à long terme	
Montant de la créance future	4 490 976
(A – B – C – D) * 33 1/3 %	

Filiales et participations

Filiales et participations

Capital	Réserve et Report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcenta	Valeur comptable des titres détenus BRUTE	Valeur comptable des titres détenus NETTE	Prêts et avan consentis par la sociét non encore remboursés
---------	--	--	---	---	---

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

– Filiales (détenues à + 50 %)						
SNC CAP DE PARIS 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	64 264 400
SNC IMMO AG RE 6 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	30 887 844
SNC MARIKOFF 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	20 034 527
SAS TRANSBUS 75008 PARIS	42 290 131	22 169 375	100,00	87 427 802	87 427 802	56 845 803
SCI HAVLOG 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	58 143 201
SNC LES RIVES DU GOLF 75008 PARI	1 000		100,00	10 799	1 000	600 541
SNC 62 RUE JEANNE D’ARC 75008 PA	1 000		100,00	1 000	1 000	186 108
SCCV ROL TANGUYAUBERVILLIERS	1 000		51,00	501	501	2 683 231
SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	500 000	1 002 265	51,00	1 843 489	257 593	7 322 135
SNC 357 RUE D’ESTIENNE D’ORVES 7	21 001 000		100,00	21 000 999	21 000 999	16 480 097
SNC AGREFIMMO 1 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	5 420 639
SCI IMMO AG RE 2 75008 PARIS	1 000		100,00	1 000	1 000	20 814
SNC 42–48 RUE SAINT FERREOL 1300	8 501 000		100,00	8 500 999	8 500 999	11 303 035
SNC HORACE VERNET 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	3 039 818
SNC LOGONE 75008 PARIS	14 001 000		100,00	14 000 999	14 000 999	29 481 088
SCI AGRETRONOM 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	30 206 109
SCI IMMO AG RE 7 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	24 145
SNC RUEIL ARCOLE 75008 PARIS	4 001 000	9 929 164	100,00	14 681 734	13 930 164	8 613 891
SNC AG RE CLIMA 75008 PARIS	1 000		99,99	999	999	34 490 625
– Participations (détenues entre 10 et 50%)						
SAS HEKLA 92200 NEUILLY SUR SEI	10 000	407 976	50,00	5 072	5 072	
SCCV GENEVILLIERS LOUVRESSES 9	1 000		50,00	500	500	
SCCV 4 COMMERCES 92130 ISSY LES	1 000		25,00	250	250	
SCCV 7 B2A TOUR SEINE 92130 ISSY	1 000		25,00	250	250	
SCI SCCV 2 B1D1 BUREAUX 75008 PA	1 000		25,00	250	250	71
SCCV 8B2A PARTICIPATIF 92130 ISSY	1 000		25,00	250	250	
SCI SCCV 6 B1C3 COWORKING 75008	1 000		25,00	250	250	71
SCCV 1 B1C1 SEINE 92100 BOULOGN	1 000		25,00	250	250	

Filiales et participations

	Capital	Réserve et Report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcenta	Valeur comptable des titres détenus BRUTE	Valeur comptable des titres détenus NETTE	Prêts et avan consentis par la sociét non encore remboursés
SAS AILN DEVELOPMENT 92800 PUT	40 000	-265 238	25,00	10 000		152 107
SCCV 5 B1C1 HOTEL 92130 ISSY LES	1 000		25,00	250	250	111
3 B1D1 LOGEMENTS 59562 LA MADE	1 000		25,00	250	250	22
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				33 766	33 766	
– Autres filiales étrangères						
– Autres participations françaises				113 470	42 797	19 730 000
– Autres participations étrangères						

Filiales et participations

	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffres d'affaire HT du dernier exercice	Bénéfice net ou Perte du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Renseignements détaillé sur chaque titre dont la valeur brute excède 1% du capital de la société astreinte à la publication :				
– Filiales (détenues à + 50 %)				
SNC CAP DE PARIS 75008 PARIS		2 125 098	-7 374 682	
SNC IMMO AG RE 6 75008 PARIS		53 145	-105 998	
SNC MARIKOFF 75008 PARIS		325 347	-1 249 866	
SAS TRANSBUS 75008 PARIS		2 371 401	2 908 896	
SCI HAVLOG 75008 PARIS		4 547 249	1 562 198	
SNC LES RIVES DU GOLF 75008 PARI			-17 202	
SNC 62 RUE JEANNE D’ARC 75008 PA			-18 932	
SCCV ROL TANGUYAUBERVILLIERS			-109 790	
SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS			-988 107	
SNC 357 RUE D’ESTIENNE D’ORVES 7		2 884 192	1 433 118	
SNC AGREFIMMO 1 75008 PARIS		303 447	-277 221	
SCI IMMO AG RE 2 75008 PARIS			-16 970	
SNC 42–48 RUE SAINT FERREOL 1300		994 152	865 617	
SNC HORACE VERNET 75008 PARIS		8 708 210	547 099	
SNC LOGONE 75008 PARIS		5 361 563	1 930 072	
SCI AGRETRONOM 75008 PARIS		1 913 191	550 053	
SCI IMMO AG RE 7 75008 PARIS			-14 385	
SNC RUEIL ARCOLE 75008 PARIS		2 601 849	669 393	
SNC AG RE CLIMA 75008 PARIS			-67 638	
– Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SAS HEKLA 92200 NEUILLY SUR SEI			560 360	
SCCV GENEVILLIERS LOUVRESSES 9		8 914 025	1 986 534	
SCCV 4 COMMERCES 92130 ISSY LES				
SCCV 7 B2A TOUR SEINE 92130 ISSY				
SCI SCCV 2 B1D1 BUREAUX 75008 PA			-180	
SCCV 8B2A PARTICIPATIF 92130 ISSY				
SCI SCCV 6 B1C3 COWORKING 75008			-180	
SCCV 1 B1C1 SEINE 92100 BOULOGN			-317	
SAS AILN DEVELOPMENT 92800 PUT			-39 301	

Filiales et participations

	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffres d'affaire HT du dernier exercice	Bénéfice net ou Perte du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
SCCV 5 B1C1 HOTEL 92130 ISSY LES 3 B1D1 LOGEMENTS 59562 LA MADE			-317	
Renseignements globaux sur les autres titres dont la valeur brute n'excède par 1% du capital de la société astreinte à la publication				
– Autres filiales françaises – Autres filiales étrangères – Autres participations françaises – Autres participations étrangères				

Tableau des cinq derniers exercices

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2023	31/12/2024
Capital en fin d'exercice					
Capital social	172 001 000,00	232 001 000,00	247 001 000,00	267 001 000,00	397 001 000,00
Nombre d'actions ordinaires	172 001 000,00	232 001 000,00	247 001 000,00	267 001 000,00	397 001 000,00
Opérations et résultats :					
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	5 556 474,91	9 365 058,40	9 465 662,76	-5 908 162,48	-3 660 402,29
Impôts sur les bénéfices		5 304 773,00	530 349,00	25,00	
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	5 962 862,44	3 763 235,37	8 680 907,71	-7 152 405,74	-4 375 669,52
Résultat distribué	40 000 000,00	6 089 767,98	3 575 073,60	8 246 862,32	
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	0,03	0,02	0,04	-0,02	-0,01
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	0,03	0,02	0,04	-0,03	-0,01
Dividende distribué	0,23	0,03	0,01	0,03	
Personnel					
Effectif salariés					
Montant des sommes versées					

Détail du Bilan actif

	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois	Variation absolue (montant)
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Immobilisations financières			
Autres participations			
26111000 – TITRES DE PARTICIPATION	220 985 956,82	219 748 164,24	1 237 792,58
29610000 – DEPRECIATION TITRES DE PARTICIP	-2 357 264,52	-1 362 459,52	-994 805,00
	218 628 692,30	218 385 704,72	242 987,58
Créances rattachées aux participations			
26710000 – CREANCE RATTACHEE A DES TITRES	70 453 658,49	81 611 271,47	-11 157 612,98
26780000 – INT COUR / CREAN RATTAC A DES TI	3 709 713,12	5 400 359,52	-1 690 646,40
	74 163 371,61	87 011 630,99	-12 848 259,38
Autres titres immobilisés			
27110000 – AUTRES TITRES IMMOBILISES	113 470,00	113 470,00	
29731000 – DEP TITRES IMMO DE L’ACT DE PORT	-70 672,65	-65 304,65	-5 368,00
	42 797,35	48 165,35	-5 368,00
Prêts			
27480000 – PRETS	92 600 000,00	9 500 000,00	83 100 000,00
27684000 – INT.COURUS SUR PRETS	1 534 162,84	554 329,45	979 833,39
	94 134 162,84	10 054 329,45	84 079 833,39
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	386 969 024,10	315 499 830,51	71 469 193,59
ACTIF CIRCULANT			
Autres créances			
44400000 – IMPOT SUR LES SOCIETES		1 250 871,00	-1 250 871,00
44705000 – CET A PAYER		3 606,00	-3 606,00
45130000 – COMPTE COURANT GROUPE	61 582 868,87		61 582 868,87
45136000 – INTERETS COURUS CC GROUPE DEBI	235 969,41		235 969,41
45511000 – COMPTE COURANT ASSOCIE INTERC	322 955 161,88	319 642 947,72	3 312 214,16
45584000 – INT COURUS CC ASSOCIE	161 153,94	263 488,16	-102 334,22
49550000 – DEPRECIATION COMPTE COURANT	-66 134,94	-574 882,94	508 748,00
	384 869 019,16	320 586 029,94	64 282 989,22
Disponibilités			
51263900 – BNPFR–2032–FR763000400819000123577	975 962,20	3 928 947,58	-2 952 985,38
51265100 – BNPFR–2052–FR763000402516000104690		13 627,86	-13 627,86
	975 962,20	3 942 575,44	-2 966 613,24
TOTAL ACTIF CIRCULANT	385 844 981,36	324 528 605,38	61 316 375,98
COMPTE DE REGULARISATION			
TOTAL ACTIF	772 814 005,46	640 028 435,89	132 785 569,57

Détail du Bilan Passif

	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois	Variation absolue (montant)
CAPITAUX PROPRES			
Capital			
10131000 – CAPITAL SOUSCRIT–APPELE,VERSE	397 001 000,00	267 001 000,00	130 000 000,00
	397 001 000,00	267 001 000,00	130 000 000,00
Réserves			
10420000 – PRIME DE FUSION – TUP	3 431 671,08	3 431 671,08	
10611000 – RESERVE LEGALE	3 180 109,18	3 180 109,18	
11900000 – REPORT A NOUVEAU DEBITEUR	-7 152 405,74		-7 152 405,74
	-540 625,48	6 611 780,26	-7 152 405,74
Résultat de l'exercice	-4 375 669,52	-7 152 405,74	2 776 736,22
Provisions réglementées			
14500000 – AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES	2 340 350,03	2 116 507,80	223 842,23
	2 340 350,03	2 116 507,80	223 842,23
TOTAL CAPITAUX PROPRES	394 425 055,03	268 576 882,32	125 848 172,71
AUTRES FONDS PROPRES			
DETTES			
Emprunts et dettes auprès des établissements de			
51810000 – INTERETS COURUS A PAYER	238,20	5 000,31	-4 762,11
	238,20	5 000,31	-4 762,11
Emprunts et dettes financières diverses			
16810000 – AUTRES EMPRUNTS PLUS 1 AN	360 000 000,00	320 000 000,00	40 000 000,00
16888000 – INT COURUS SUR AUTRES EMPRUNTS	8 858 760,00	4 826 595,50	4 032 164,50
17110000 – DETTES RATTACHEES A DES PARTICI	9 188 903,95	27 806 855,32	-18 617 951,37
45130000 – COMPTE COURANT GROUPE		18 785 067,39	-18 785 067,39
45135000 – INTERETS COURUS CC GROUPE CRED	320 586,28		320 586,28
	378 368 250,23	371 418 518,21	6 949 732,02
Fournisseurs			
40810000 – FACTURES NON PARVENUES	19 345,00	26 733,05	-7 388,05
	19 345,00	26 733,05	-7 388,05
Dettes fiscales & sociales			
44551000 – TVA A DECAISSER	367,00	552,00	-185,00
	367,00	552,00	-185,00
Autres dettes			
26910000 – VERSEMENT RESTANT SUR TP NON LI	750,00	750,00	
	750,00	750,00	
TOTAL DETTES	378 388 950,43	371 451 553,57	6 937 396,86
TOTAL	772 814 005,46	640 028 435,89	132 785 569,57

Détail du Compte de Résultat

du 01/01/24	du 01/01/23	Var.
au 31/12/24	au 31/12/23	abs.
12 mois	12 mois	(%)

CHIFFRE D’AFFAIRES			
PRODUITS D’EXPLOITATION			
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charge			
72200000 – PROD. IMMOBILISEE CORPORELLE – MANU	5 071,20		
75800000 – PRODUITS DIVERS DE GESTION		0,32	-100,00
78174100 – REPRISE DEPRECIATION AUTRES TIERS	508 748,00	570 017,06	-10,75
	513 819,20	570 017,38	-9,86
Produits d’exploitation	513 819,20	570 017,38	-9,86
CHARGES D’EXPLOITATION			
Autres achats & charges externes			
62266000 – HONORAIRES COMPTABLES	37 800,00	37 800,00	
62267000 – HONORAIRES AUDIT CAC	6 592,56	5 784,48	13,97
62267130 – HONORAIRES SUPPORT AGRE	2 201,87	181,23	NS
62269210 – HONORAIRES AVOCATS & JURIDIQUES (G&	53 788,15	70 066,85	-23,23
62280000 – HONORAIRES DIVERS		-8 433,77	-100,00
62281200 – HONORAIRES GESTION TECHNIQUE (DNR)		2 400,00	-100,00
62281500 – HONORAIRES DE DOMICILIATION	1 152,00	1 152,00	
62710000 – COMMISSION BANQUE SUR TITRES	74 857,70	77 039,59	-2,83
62780000 – SERVICES BANCAIRES	2 561,59	8 869,13	-71,12
62810000 – COTISATIONS	50,00	50,00	
	179 003,87	194 909,51	-8,16
Amortissements et provisions			
68174100 – DOTATION DEPRECIATION AUTRES TIERS		499 865,00	-100,00
		499 865,00	-100,00
Autres charges			
65800000 – CHARGES DIVERSES DE GESTION	0,62	91,64	-99,32
	0,62	91,64	-99,32
Charges d’exploitation	179 004,49	694 866,15	-74,24
RESULTAT D’EXPLOITATION	334 814,71	-124 848,77	-368,18
Produits financiers			
76100000 – BONI FUSION		382 379,41	-100,00
76110000 – REVENUS TITRES DE PARTICIPATION – S	4 647 187,80	5 043 821,07	-7,86
76111000 – REVENUS TITRES DE PARTICIPATION – S	8 051 591,02	15 494 954,10	-48,04
76170000 – REVENUS CREANCES RATT A DES PART	3 779 920,07	5 459 793,65	-30,77
76212100 – REVENUS TP SOC CONSO INF A 10%		591,08	-100,00
76265000 – REVENUS DES PRETS	1 522 717,98	561 260,68	171,30
76380000 – REVENUS DES COMPTES COURANTS	1 407 145,95	1 104 260,11	27,43
78662100 – REP DEP TP	103,00		
	19 408 665,82	28 047 060,10	-30,80
Charges financières			
66116200 – CHARGES FI AUTRES EMPRUNTS ET DETTE	13 047 687,93	5 427 651,06	140,39
66151000 – CHARG.FINANC. COMPTES COURANTS & DE	665 883,99	223 650,40	197,73
66410000 – PERTES SUR CREANCES LIEES A DES PAR	9 178 033,08	28 109 239,89	-67,35

Détail du Compte de Résultat

	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois	Var. abs. (%)
68662100 – DOT DEPR TITRES DE PART	994 908,00	1 342 661,00	-25,90
68662250 – DOT DEP TITRES IMMO DE L’ACTIV DE P	5 368,00	25 394,00	-78,86
	23 891 881,00	35 128 596,35	-31,99
Résultat financier	-4 483 215,18	-7 081 536,25	-36,69
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-4 148 400,47	-7 206 385,02	-42,43
Produits exceptionnels			
77560000 – PCEAC IMMOBILISATIONS FINANCIERES		0,01	-100,00
78725000 – REPRISE AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES		355 789,65	-100,00
		355 789,66	-100,00
Charges exceptionnelles			
67181000 – GARANTIE LOCATIVE		-457,10	-100,00
67310000 – MALI DE LIQUIDATION	3 426,82		
67560000 – VCEAC ACTIFS FINANCIERS		137,51	-100,00
68725000 – DOTATION AMORTISSEMENTS DEROGATOIRE	223 842,23	302 104,97	-25,91
	227 269,05	301 785,38	-24,69
Résultat exceptionnel	-227 269,05	54 004,28	-520,84
Impôts sur les bénéfices			
69510000 – IMPOT SOCIETE		25,00	-100,00
		25,00	-100,00
RESULTAT DE L’EXERCICE	-4 375 669,52	-7 152 405,74	-38,82

FONCIERE AG REAL ESTATE

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

(Exercice clos le 31 décembre 2024)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

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 2024, 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 2024 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, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des titres de participations, 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.821-55 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.

Neuilly sur Seine, date de la signature électronique

Document authentifié par signature électronique

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Benjamin Moïse

COMPTES ANNUELS

SASU FONCIERE AG REAL ESTATE

69 BOULEVARD MALESHERBES
75008 PARIS

Exercice clos le 31/12/2024

APE : 6420Z

SIRET : 82049836800019

Bilan actif

	31/12/2024 Brut	Amortissements Dépréciations	31/12/2024 Net	31/12/2023 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	220 985 957	2 357 265	218 628 692	218 385 705
Créances rattachées aux participations	74 163 372		74 163 372	87 011 631
Autres titres immobilisés	113 470	70 673	42 797	48 165
Prêts	94 134 163		94 134 163	10 054 329
Autres immobilisations financières				
	389 396 961	2 427 937	386 969 024	315 499 831
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	384 935 154	66 135	384 869 019	320 586 030
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	975 962		975 962	3 942 575
Charges constatées d'avance (3)				
	385 911 116	66 135	385 844 981	324 528 605
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	775 308 078	2 494 072	772 814 005	640 028 436
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			14 057 566	10 449 643
(3) Dont à plus d'un an (brut)			335 065 154	319 905 956

Bilan passif

	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES		
Capital	397 001 000	267 001 000
Primes d’émission, de fusion, d’apport, ...	3 431 671	3 431 671
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	3 180 109	3 180 109
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-7 152 406	
RESULTAT DE L’EXERCICE (bénéfice ou perte)	-4 375 670	-7 152 406
Subventions d’investissement		
Provisions réglementées	2 340 350	2 116 508
TOTAL CAPITAUX PROPRES	394 425 055	268 576 882
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	238	5 000
Emprunts et dettes financières diverses (3)	378 368 250	371 418 518
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	19 345	26 733
Dettes fiscales et sociales	367	552
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	750	750
Autres dettes		
Produits constatés d’avance (1)		
TOTAL DETTES	378 388 950	371 451 554
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	772 814 005	640 028 436
(1) Dont à plus d’un an (a)	180 000 000	198 785 067
(1) Dont à moins d’un an (a)	198 388 950	172 666 486
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	238	5 000
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l’exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	31/12/2024 France	31/12/2024 Exportations	31/12/2024 Total	31/12/2023 Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée			5 071	
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			508 748	570 017
Autres produits				
Total produits d'exploitation (I)			513 819	570 017
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)			179 004	194 910
Impôts, taxes et versements assimilés				
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				499 865
– Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			1	92
Total charges d'exploitation (II)			179 004	694 866
RESULTAT D'EXPLOITATION (I–II)			334 815	-124 849
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)			16 478 699	26 380 948
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			1 522 718	561 852
Autres intérêts et produits assimilés (3)			1 407 146	1 104 260
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			103	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			19 408 666	28 047 060
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			1 000 276	1 368 055
Intérêts et charges assimilées (4)			22 891 605	33 760 541
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			23 891 881	35 128 596
RESULTAT FINANCIER (V–VI)			-4 483 215	-7 081 536
RESULTAT COURANT avant impôts (I–II+III–IV+V–VI)			-4 148 400	-7 206 385

Compte de résultat (suite)

	31/12/2024 Total	31/12/2023 Total
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		355 790
Total produits exceptionnels (VII)		355 790
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	3 427	-457
Sur opérations en capital		138
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	223 842	302 105
Total charges exceptionnelles (VIII)	227 269	301 785
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII–VIII)	-227 269	54 004
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		25
Total des produits (I+III+V+VII)	19 922 485	28 972 867
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	24 298 155	36 125 273
BENEFICE OU PERTE	-4 375 670	-7 152 406
(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	19 408 562	27 664 681
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	22 891 605	33 760 541

ANNEXE

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024 dont le total est de €. 772 814 005.46 et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant une perte de €. 4 375 669.52.

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

La société a poursuivi son activité durant l'exercice.

L'évolution des conditions macroéconomiques et des perspectives économiques s'est poursuivie sur l'exercice. Cela a été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre.

Augmentation de capital

En date du 30 octobre 2024, une augmentation de capital de 130 000 000 € a été décidée soit une émission de 130 000 000 actions nouvelles émises au pair.

A l'issue de cette augmentation de capital, le capital de la société s'élève à 397 001 000 €.

Prises de Participation

En date du 20 juin 2024, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 999 parts de la SNC AG

ANNEXE

RE CLIMA pour 999,00 €.

En date du 20 novembre 2024, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a fait l'acquisition de 5 000 actions de la SAS HEKLA pour 1 €.

En date du 31 décembre 2024, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a souscrit 1 252 500 actions de la société SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS pour une valeur de 1 252 500 €. Chaque part sociale a été émise au pair. Cette augmentation de capital a été effectuée par incorporation de compte courant d'associé.

Le même jour, la SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS a décidé de procéder à une réduction du capital social motivée par des pertes d'un montant de 1 002 265 € pour le ramener de 2 501 000 € à 500 000 €, par annulation de 2 001 000 actions d'une valeur nominale de 1 € chacune. Le montant de cette réduction de capital soit la somme de 2 001 000 € est imputé en totalité sur le poste « Report à nouveau » de la SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS.

Au 31 décembre 2023, une provision pour dépréciation sur titres avait été comptabilisée pour 590 988 € ainsi qu'une dépréciation sur compte courant pour 499 865 €.

Suite à ces différentes opérations, une dotation complémentaire pour dépréciation sur titre de participation a été comptabilisée au 31 décembre 2024 pour 994 908 € et la dépréciation sur compte courant a été intégralement reprise.

Liquidation

En date du 4 septembre 2024, la société SAS 10 Commerces B1A4 et B1B1B3 a été liquidée.

Cette liquidation a pour conséquence la comptabilisation d'un mali de liquidation en charge exceptionnelle d'un montant de 1 393.10 € non déductible fiscalement ainsi que la reprise de dépréciation sur titres de participation pour un montant de 98 €.

En date du 7 octobre 2024, la société SAS 9 B2A CITE TECHNIQUE a été liquidée.

Cette liquidation a pour conséquence la comptabilisation d'un mali de liquidation en charge exceptionnelle d'un montant de 1 255.10 € non déductible fiscalement ainsi que la reprise de dépréciation sur titres de participation pour un montant de 5 €.

ANNEXE

En date du 28 novembre 2024, la société SCI VEOLAND NIMES a été liquidée.

Cette liquidation a pour conséquence la comptabilisation d'un mali de liquidation en charge exceptionnelle d'un montant de 778.62 € non déductible fiscalement.

Emprunts

En date du 22 novembre 2022, FONCIERE AG REAL ESTATE avait 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 01 Décembre 2022 au taux fixe de 3.26 %.

Le remboursement intégral de cet emprunt est intervenu le 30 novembre 2024.

En date du 20 novembre 2024, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a souscrit une convention de prêt auprès d'AG FINANCE pour un montant de 180 000 000 € pour une durée de 2 ans à compter du 01 décembre 2024 au taux fixe de 3.0172 %. Le remboursement de cet emprunt est in fine.

Prêts

En date du 11 octobre 2024, la société SA IMMO NATION a adhéré à une convention de prêt avec FONCIERE AG REAL ESTATE pour un montant maximal de 74 000 000 €. Ce prêt est consenti pour une durée de 2 ans à compter du 15 octobre 2024.

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 mais à défaut de paiement ils seront capitalisés de plein droit. 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 et ce, par tranche de 1 000 000 €. Le montant du prêt s'élève à 64 100 000 € au 31 décembre 2024.

En date du 11 octobre 2024, la société SAS REPUBLIQUE a adhéré à une convention de prêt avec FONCIERE AG REAL ESTATE pour un montant maximal de 19 500 000 €. Ce prêt est consenti pour une durée de 2 ans à compter du 15 octobre 2024.

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 mais à défaut de paiement ils seront capitalisés de plein droit. 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 et ce, par tranche de 1 000 000€.

ANNEXE

Le montant du prêt s'élève à 19 500 000 € au 31 décembre 2024.

En date du 11 octobre 2024, la société SAS FARAFINA a adhéré à une convention de prêt avec FONCIERE AG REAL ESTATE pour un montant maximal de 2 500 000 €. Ce prêt est consenti pour une durée de 2 ans à compter du 15 octobre 2024.

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 mais à défaut de paiement ils seront capitalisés de plein droit. 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 et ce, par tranche de 1 000 000€.

Le montant du prêt s'élève à 2 500 000 € au 31 décembre 2024.

Convention de centralisation de trésorerie

En date du 8 novembre 2024, une convention de centralisation de trésorerie a été souscrite avec effet rétroactif à compter du 15 octobre 2024 entre la SA IMMO NATION, la SAS NATION, la SAS REPUBLIQUE, la SAS AG REAL ESTATE France, la SAS LOUVRESSES DEVELOPMENT II et la SAS FARAFINA d'une part et la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE d'autre part.

Les avances faites par FONCIERE AG REAL ESTATE aux Sociétés sont rémunérées au taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts et celles effectuées par les Sociétés à FONCIERE AG REAL ESTATE sont rémunérées sur la base d'un taux égal à 90 % du taux d'intérêt maximum fiscalement déductible visé à l'article 39-1-3° du Code général des impôts.

Les intérêts courus sont capitalisés annuellement.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément au règlement de l'autorité des normes comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement desdits comptes annuels et conformément 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.

ANNEXE

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.

La dépréciation sur les autres titres immobilisés s'élève à 70 672.65 € au 31 décembre 2024.

La dépréciation sur titres de participation s'élève à 2 357 264.52 € au 31 décembre 2024.

1.1 Titres SA FREY

En date du 24 novembre 2017, la SAS FONCIERE AG RE a fait l'acquisition auprès de la SA AG FINANCE de 2 162 163 actions de la SA FREY pour un montant total de 61 413 964 €.

En date du 27 juin 2018, la SAS FONCIERE AG RE a souscrit à l'augmentation de capital de la SA FREY à hauteur de 233 330 actions pour un montant total de 6 999 900 €.

En date du 28 novembre 2019, la SAS FONCIERE AG RE a souscrit à l'augmentation de capital de la SA FREY à hauteur de 33 332 actions pour un montant total de 999 960€.

Suite à l'Assemblée Générale de la société FREY en date du 26 Mai 2020, la société s'est vu attribuer 42 766 actions pour un montant total 1 093 098,96 € au titre de dividendes.

Suite à l'Assemblée Générale de la société FREY en date du 11 Mai 2021, la société s'est vu attribuer 38 880 actions pour un montant total 1 112 356,8 € au titre de dividendes.

En date du 19 décembre 2023, la SAS FONCIERE AG RE a souscrit à l'augmentation de capital de la SA FREY à hauteur de 71 000 actions pour un montant total de 1 775 000€.

ANNEXE

Ces titres sont enregistrés dans les immobilisations financières sous la rubrique "titres de participation" pour un montant total de 73 456 305,76€ frais d'acquisition compris au 31 décembre 2024.

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

Suite à l'Assemblée Générale de la société FREY en date du 15 mai 2024, la société s'est vu attribuer un dividende au titre de 2023 de 4 647 187,8€. Ce dividende a été payé en totalité en numéraire.

La valeur d'inventaire est déterminée en fonction de l'ANR EPRA de reconstitution pour les titres FREY.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Au 31 décembre 2024, aucune dépréciation n'est à constituer.

2. Notion de résultat courant et exceptionnel

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

3. Emprunts et dettes financières contractés

En date 3 Avril 2017, la FONCIERE AG Real Estate a adhéré à un contrat cadre de financement envers AG Finance avec effet rétroactif le 1er janvier 2017, une durée indéterminée et avec un taux de rémunération calculé de la manière suivante pour l'année 2024 :

- Taux Euribor 1 mois + marge de 81 bps en cas de prêt
- Taux Euribor 1 mois – marge 31 bps en cas de placement.

Ces taux ne pouvant en aucun cas être inférieurs à zéro

En date du 1er décembre 2023, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a souscrit une convention de prêt auprès d'AG FINANCE pour un montant de 180 000 000 € pour une durée de 2 ans à compter du 20 décembre 2023 au taux fixe de 4.6701 %. Le remboursement de cet emprunt est in fine.

ANNEXE

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 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 9 février 2023, la société SAS LOUVRESSES DEVELOPPEMENT II a adhéré à une convention de prêt avec FONCIERE AG REAL ESTATE pour un montant de €. 10 500 000 sur une durée de 2 ans. Ce prêt est entré en vigueur rétroactivement au 1er janvier 2023. 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 €.

Le montant du prêt s'élève à 6 500 000 € au 31 décembre 2024.

En date du 2 décembre 2024, une nouvelle convention de prêt a été signé entre FONCIERE AG REAL ESTATE et la SAS LOUVRESSES DEVELOPMENT II rentrant en vigueur le 1er janvier 2025.

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

ANNEXE

CESAIRE AUBERVILLIERS et FONCIERE AG REAL ESTATE. Cette convention est conclue pour une durée de 2 ans à partir de la date de signature.

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

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

En date du 27 mai 2021, une convention de compte courant a été signée entre la SCCV ROL TANGUY AUBERVILLIERS et FONCIERE AG REAL ESTATE. Cette convention est conclue pour une durée de 5 ans à partir de la date de signature.

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

En date du 3 mai 2021, une convention de compte courant a été signée entre la SAS AILN et FONCIERE AG REAL ESTATE avec effet rétroactif à la date de création de la société SAS AILN. Cette convention est conclue jusqu'à la date de livraison du dernier lot du Projet.

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

La provision pour dépréciation de ce compte courant s'élève au 31 décembre 2024 à 66 134.94 €

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.

En date du 1er janvier 2024, un avenant 1 à cette convention a été signé, il prévoit que le compte courant envers un Associé peut être débiteur.

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 2024, aucune dépréciation pour créance client n'a été constatée.

ANNEXE

7. Capital social

Au 31 décembre 2024, le capital social est entièrement libéré et s'élève à € 397 001 000.

8. Convention de Prestations de Services

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

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

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

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

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

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

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.

En date du 05 octobre 2023, un avenant 8 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2023. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention et actualisé la rémunération au titre de 2023.

ANNEXE

En date du 14 octobre 2024, un avenant 9 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2024. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention et actualisé la rémunération au titre de 2024.

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.

En date du 08 décembre 2023, une nouvelle annexe à cette convention a été signée fixant la rémunération au titre de 2023.

En date du 30 décembre 2024, une nouvelle annexe à cette convention a été signée fixant la rémunération au titre de 2024.

10. Rémunération des dirigeants

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

11. Honoraires de commissaires aux comptes

Au titre de l'exercice, les honoraires de commissaires aux comptes s'élèvent à 6 592.56 TTC pour la mission de contrôle légal des comptes.

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

ANNEXE

La société mère consolidant les comptes de la société est « AGEAS SA », ayant son siège social au 21, Avenue du Boulevard, 1210 Saint-Josse-ten-Noode, 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 (sauf exception) est automatiquement attribué à l'associé à cette date sous forme d'un crédit ou d'un débit de leur compte courant.

Immobilisations

	Valeur brute Début d'exercice	Augmentations : Réévaluations	Augmentations : Acquisitions
CADRE A			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement (I)			
Autres postes d'immos incorporelles (II)			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Instal. générales, agenc. et aménag. construct			
Installations tech., matériel et outillage indus			
Installations générales, agenc. et aménag. div			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total III			
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalen			
Autres participations	306 759 795		12 604 913
Autres titres immobilisés	113 470		
Prêts et autres immobilisations financières	10 054 329		87 634 163
Total IV	316 927 595		100 239 076
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	316 927 595		100 239 076

Immobilisations

	Diminutions Par virement	Diminutions Par cession	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations Valeur d'origine
CADRE B				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développ. (I)				
Autres postes d'immos incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. génér. agenc., aménag., constr.				
Instal. tech., matériel et outillage industrie				
Instal. générales, agencemts et aménag. di				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et info. mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total III				
Immobilisations financières				
Particip. évaluées par mise en équival.				
Autres participations		24 215 380	295 149 328	295 149 328
Autres titres immobilisés			113 470	113 470
Prêts et autres immos financières		3 554 329	94 134 163	94 134 163
Total IV		27 769 709	389 396 961	389 396 961
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)		27 769 709	389 396 961	389 396 961

Amortissements

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions sorties reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développ. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Install. générales, agenc. et aménagement				
Install. techniques, matériel et outillage in				
Install. générales, agencements et aménag				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique , mobi				
Emballages récupérables et divers				
Total III				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+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 ex.
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement/développement (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)	223 842						223 842
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)							223 842

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

Provisions et dépréciations inscrites au bilan

	Montant au début d'ex.	Augmentations Dotations ex.	Diminutions : Reprises ex.	Montant fin exercice
Provisions réglementées				
Provisions pour reconstitution gisements miniers, pétro				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	2 116 508	223 842		2 340 350
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	2 116 508	223 842		2 340 350
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				
Total II				
Dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation	1 362 460	994 908	103	2 357 265
Sur autres immobilisations financières	65 305	5 368		70 673
Sur stocks et en- cours				
Sur comptes clients				
Autres dépréciations	574 883		508 748	66 135
Total III	2 002 647	1 000 276	508 851	2 494 072
TOTAL GENERAL (I + II + III)	4 119 155	1 224 118	508 851	4 834 422
Dotations et reprises d'exploitation			508 748	
Dotations et reprises financières		1 000 276	103	
Dotations et reprises exceptionnelles		223 842		

Etat des créances et des dettes

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant	A 1 an au plus	A plus d'1 an
	De l'actif immobilisé			
	Créances rattachées à des participations	74 163 372	7 557 566	66 605 806
	Prêts (1) (2)	94 134 163	6 500 000	87 634 163
	Autres immobilisations financières			
	De l'actif circulant :			
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients			
	Créances représentatives de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée			
	Autres impôts taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupes et associés (2)	384 935 154	49 870 000	335 065 154
	Fournisseurs débiteurs et débiteurs divers			
	Charges constatées d'avance			
	Total	553 232 689	63 927 566	489 305 123
	(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice	86 100 000		
	(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice	3 000 000		
	(2) Prêts et avances consenties aux associés			

Etat des créances et des dettes

Cadre B	ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit : (1)				
	– à 1 an maximum à l’origine	238	238		
	– à plus de 1 an à l’origine				
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	378 047 664	198 047 664	180 000 000	
	Fournisseurs et comptes rattachés	19 345	19 345		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxe sur la valeur ajoutée	367	367		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	750	750		
	Groupe et associés (2)	320 586	320 586		
	Autres dettes				
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d’avance				
Total		378 388 950	198 388 950	180 000 000	
	(1) Emprunts souscrits en cours d’exercice	180 000 000			
	(1) Emprunts remboursés en cours d’exercice	140 000 000			
	(2) Emprunts, dettes contractés auprès des associés				

Détail des produits à recevoir

	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois
Créances rattachées à des participations		
26780000 – INT COUR / CREAN RATTAC A DES TITRE	3 709 713,12	5 400 359,52
	3 709 713,12	5 400 359,52
Autres titres immobilisés		
Prêts		
27684000 – INT.COURUS SUR PRETS	1 534 162,84	554 329,45
	1 534 162,84	554 329,45
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
45584000 – INT COURUS CC ASSOCIE	161 153,94	263 488,16
	161 153,94	263 488,16
Valeurs mobilière de placement		
Disponibilités		
Total général	5 405 029,90	6 218 177,13

Détail des charges à payer

	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	du 01/01/23 au 31/12/23 12 mois
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab.de crédit		
51810000 – INTERETS COURUS A PAYER	238,20	5 000,31
	238,20	5 000,31
Emprunts et dettes financières divers		
16888000 – INT COURUS SUR AUTRES EMPRUNTS	8 858 760,00	4 826 595,50
	8 858 760,00	4 826 595,50
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
40810000 – FACTURES NON PARVENUES	19 345,00	26 733,05
	19 345,00	26 733,05
Dettes fiscales et sociales		
Autres dettes		
TOTAL GENERAL	8 878 343,20	4 858 328,86

Composition du capital social

Différentes catégories	Valeur au début d'exercice	nominale en fin d'exercice	Titres au début d'exercice	Titres créés d'exercice	Titres remboursés	Titres en fin d'exercice
ACTIONS	1,00	1,00	267 001 000	130 000 000	0	397 001 000

Détail des produits exceptionnels

	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
77560000 – PCEAC IMMOBILISATIONS FINANCIERES		0,01
		0,01
Reprises sur provisions et transferts de charge		
78725000 – REPRISE AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES		355 789,65
		355 789,65
Total des produits exceptionnels		355 789,66

Détail des charges exceptionnelles

	31/12/2024	31/12/2023
Sur opérations de gestion		
67181000 – GARANTIE LOCATIVE		-457,10
67310000 – MALI DE LIQUIDATION	3 426,82	
	3 426,82	-457,10
Sur opérations en capital		
67560000 – VCEAC ACTIFS FINANCIERS		137,51
		137,51
Amortissements et provisions		
68725000 – DOTATION AMORTISSEMENTS DEROGATOIRE	223 842,23	302 104,97
	223 842,23	302 104,97
Total des charges exceptionnelles	227 269,05	301 785,38

Variation Capitaux propres

	Solde au 01/01/2024	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2024
Capital	267 001 000		130 000 000		397 001 000
Primes d'émission	3 431 671				3 431 671
Ecarts de réévaluation					
Réserve légale	3 180 109				3 180 109
Réserves générales					
Réserves réglementées					
Report à Nouveau		-7 152 406	-7 152 406		-7 152 406
Résultat de l'exercice	-7 152 406	7 152 406	-4 375 670	-7 152 406	-4 375 670
Dividendes					
Subvention d'investissement					
Provisions réglementées	2 116 508		223 842		2 340 350
Total Capitaux Propres	268 576 882		118 695 767	-7 152 406	394 425 055

Accroissements & allègements futurs

	Montant
Accroissements de la dette future d'impôt	
Liés aux amortissements dérogatoires	2 340 350,03
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	2 340 350,03
Allègements de la dette future d'impôt	
Liés aux provisions pour congés payés	
Liés à d'autres éléments	
B. Total des bases concourrant à diminuer la dette future	
C. Déficits reportables	15 813 278,00
D. Moins-values à long terme	
Montant de la créance future	4 490 976
(A – B – C – D) * 33 1/3 %	

Filiales et participations

Filiales et participations

Capital	Réserve et Report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcenta	Valeur comptable des titres détenus BRUTE	Valeur comptable des titres détenus NETTE	Prêts et avan consentis par la sociét non encore remboursés
---------	--	--	---	---	---

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

– Filiales (détenues à + 50 %)						
SNC CAP DE PARIS 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	64 264 400
SNC IMMO AG RE 6 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	30 887 844
SNC MARIKOFF 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	20 034 527
SAS TRANSBUS 75008 PARIS	42 290 131	22 169 375	100,00	87 427 802	87 427 802	56 845 803
SCI HAVLOG 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	58 143 201
SNC LES RIVES DU GOLF 75008 PARI	1 000		100,00	10 799	1 000	600 541
SNC 62 RUE JEANNE D’ARC 75008 PA	1 000		100,00	1 000	1 000	186 108
SCCV ROL TANGUYAUBERVILLIERS	1 000		51,00	501	501	2 683 231
SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	500 000	1 002 265	51,00	1 843 489	257 593	7 322 135
SNC 357 RUE D’ESTIENNE D’ORVES 7	21 001 000		100,00	21 000 999	21 000 999	16 480 097
SNC AGREFIMMO 1 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	5 420 639
SCI IMMO AG RE 2 75008 PARIS	1 000		100,00	1 000	1 000	20 814
SNC 42–48 RUE SAINT FERREOL 1300	8 501 000		100,00	8 500 999	8 500 999	11 303 035
SNC HORACE VERNET 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	3 039 818
SNC LOGONE 75008 PARIS	14 001 000		100,00	14 000 999	14 000 999	29 481 088
SCI AGRETRONOM 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	30 206 109
SCI IMMO AG RE 7 75008 PARIS	1 000		99,90	999	999	24 145
SNC RUEIL ARCOLE 75008 PARIS	4 001 000	9 929 164	100,00	14 681 734	13 930 164	8 613 891
SNC AG RE CLIMA 75008 PARIS	1 000		99,99	999	999	34 490 625
– Participations (détenues entre 10 et 50%)						
SAS HEKLA 92200 NEUILLY SUR SEI	10 000	407 976	50,00	5 072	5 072	
SCCV GENEVILLIERS LOUVRESSES 9	1 000		50,00	500	500	
SCCV 4 COMMERCES 92130 ISSY LES	1 000		25,00	250	250	
SCCV 7 B2A TOUR SEINE 92130 ISSY	1 000		25,00	250	250	
SCI SCCV 2 B1D1 BUREAUX 75008 PA	1 000		25,00	250	250	71
SCCV 8B2A PARTICIPATIF 92130 ISSY	1 000		25,00	250	250	
SCI SCCV 6 B1C3 COWORKING 75008	1 000		25,00	250	250	71
SCCV 1 B1C1 SEINE 92100 BOULOGN	1 000		25,00	250	250	

Filiales et participations

	Capital	Réserve et Report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue en pourcenta	Valeur comptable des titres détenus BRUTE	Valeur comptable des titres détenus NETTE	Prêts et avan consentis par la sociét non encore remboursés
SAS AILN DEVELOPMENT 92800 PUT	40 000	-265 238	25,00	10 000		152 107
SCCV 5 B1C1 HOTEL 92130 ISSY LES	1 000		25,00	250	250	111
3 B1D1 LOGEMENTS 59562 LA MADE	1 000		25,00	250	250	22
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				33 766	33 766	
– Autres filiales étrangères						
– Autres participations françaises				113 470	42 797	19 730 000
– Autres participations étrangères						

Filiales et participations

	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffres d'affaire HT du dernier exercice	Bénéfice net ou Perte du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Renseignements détaillé sur chaque titre dont la valeur brute excède 1% du capital de la société astreinte à la publication :				
– Filiales (détenues à + 50 %)				
SNC CAP DE PARIS 75008 PARIS		2 125 098	-7 374 682	
SNC IMMO AG RE 6 75008 PARIS		53 145	-105 998	
SNC MARIKOFF 75008 PARIS		325 347	-1 249 866	
SAS TRANSBUS 75008 PARIS		2 371 401	2 908 896	
SCI HAVLOG 75008 PARIS		4 547 249	1 562 198	
SNC LES RIVES DU GOLF 75008 PARI			-17 202	
SNC 62 RUE JEANNE D’ARC 75008 PA			-18 932	
SCCV ROL TANGUYAUBERVILLIERS			-109 790	
SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS			-988 107	
SNC 357 RUE D’ESTIENNE D’ORVES 7		2 884 192	1 433 118	
SNC AGREFIMMO 1 75008 PARIS		303 447	-277 221	
SCI IMMO AG RE 2 75008 PARIS			-16 970	
SNC 42–48 RUE SAINT FERREOL 1300		994 152	865 617	
SNC HORACE VERNET 75008 PARIS		8 708 210	547 099	
SNC LOGONE 75008 PARIS		5 361 563	1 930 072	
SCI AGRETRONOM 75008 PARIS		1 913 191	550 053	
SCI IMMO AG RE 7 75008 PARIS			-14 385	
SNC RUEIL ARCOLE 75008 PARIS		2 601 849	669 393	
SNC AG RE CLIMA 75008 PARIS			-67 638	
– Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SAS HEKLA 92200 NEUILLY SUR SEI			560 360	
SCCV GENEVILLIERS LOUVRESSES 9		8 914 025	1 986 534	
SCCV 4 COMMERCES 92130 ISSY LES				
SCCV 7 B2A TOUR SEINE 92130 ISSY				
SCI SCCV 2 B1D1 BUREAUX 75008 PA			-180	
SCCV 8B2A PARTICIPATIF 92130 ISSY				
SCI SCCV 6 B1C3 COWORKING 75008			-180	
SCCV 1 B1C1 SEINE 92100 BOULOGN			-317	
SAS AILN DEVELOPMENT 92800 PUT			-39 301	

Filiales et participations

	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffres d'affaire HT du dernier exercice	Bénéfice net ou Perte du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
SCCV 5 B1C1 HOTEL 92130 ISSY LES 3 B1D1 LOGEMENTS 59562 LA MADE			-317	
Renseignements globaux sur les autres titres dont la valeur brute n'excède par 1% du capital de la société astreinte à la publication				
– Autres filiales françaises – Autres filiales étrangères – Autres participations françaises – Autres participations étrangères				

Tableau des cinq derniers exercices

	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2023	31/12/2024
Capital en fin d'exercice					
Capital social	172 001 000,00	232 001 000,00	247 001 000,00	267 001 000,00	397 001 000,00
Nombre d'actions ordinaires	172 001 000,00	232 001 000,00	247 001 000,00	267 001 000,00	397 001 000,00
Opérations et résultats :					
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	5 556 474,91	9 365 058,40	9 465 662,76	-5 908 162,48	-3 660 402,29
Impôts sur les bénéfices		5 304 773,00	530 349,00	25,00	
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	5 962 862,44	3 763 235,37	8 680 907,71	-7 152 405,74	-4 375 669,52
Résultat distribué	40 000 000,00	6 089 767,98	3 575 073,60	8 246 862,32	
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	0,03	0,02	0,04	-0,02	-0,01
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	0,03	0,02	0,04	-0,03	-0,01
Dividende distribué	0,23	0,03	0,01	0,03	
Personnel					
Effectif salariés					
Montant des sommes versées					