

FONCIERE AG REAL ESTATE

Société par actions simplifiée au capital de 397.001.000 euros

Siège social : 134, boulevard Haussmann - 75008 Paris

820 498 368 RCS Paris

(la « **Société** »)

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE
L'ASSOCIE UNIQUE DU 17 JUIN 2026**

L'an deux mille vingt-six,
Le dix-sept juin, à dix heures trente-cinq,
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 2025,
- 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 :

- Lecture des rapports du Président et du Commissaire aux Comptes sur les opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2025. 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 2025

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 2025, approuve lesdits rapports ainsi que les comptes afférents audit exercice tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un bénéfice de 12.378.029,18 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 le bénéfice de l'exercice 2025 d'un montant de 12.378.029,18 euros comme suit :

- | | |
|---|----------------------|
| - Bénéfice de l'exercice | 12.378.029,18 euros |
| - Apurement du report à nouveau débiteur pour | -11.528.075,26 euros |
| - 5% du solde du bénéfice (849.953,92 euros), à la réserve légale | 42.497,70 euros |
| - Distribution de dividendes pour | 807.456,22 euros] |

Compte tenu de cette affectation, le montant des capitaux propres s'élève à 406.210.587,40 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 non éligibles à l'abattement de 40 %	Dividendes éligibles à l'abattement de 40 %
31.12.2022	8.680.907,71 €	-	8.246.862,32 €
31.12.2023	<7.152.405,74> €	-	-
31.12.2024	<4.375.669,52> €	-	-

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 2025.

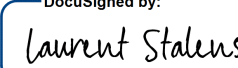
QUATRIEME DECISION

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



FONCIERE AG REAL ESTATE

Comptes annuels
31/12/2025

certifié conforme

DocuSigned by:
Laurent Stalens
E39117A6DFC8469...

DocuSigned by:

193CEB05B14A470...



Période du 01/01/2025 au 31/12/2025 (Bilan)

Sommaire

1	Comptes annuels	3
1.1	Bilan Actif	4
1.2	Bilan Passif	5
1.3	Compte de résultat	6
1.4	Annexe	8
2	Comptes annuels détaillés	30
2.1	Bilan actif (Détail)	31
2.2	Bilan passif (Détail)	32
2.3	Compte de résultat (Détail)	34



FONCIERE AG REAL ESTATE

Comptes annuels

31/12/2025

Actif		Au 31/12/2025			Exercice précédent	
		Montant brut	Amort. ou Dépré.	Montant net	Au 31/12/2024	
Capital souscrit non appelé (I)						
Frais d'établissement (II)						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais de développement				
		Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires				
		Fonds commercial				
		Autres immobilisations incorporelles ⁽¹⁾				
		Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
	TOTAL					
	Immobilisations corporelles	Terrains				
		Constructions				
		Inst. techniques, mat. et out. industriels				
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
	TOTAL					
	Immobilisations financières (2)	Participations	220 984 132	2 609 053	218 375 079	218 628 692
Créances rattachées à des participations		94 853 499		94 853 499	74 163 371	
Titres immob. de l'activité de portefeuille						
Autres titres immobilisés		113 470	66 775	46 694	42 797	
Prêts		39 554 772		39 554 772	94 134 162	
Autres immobilisations financières						
TOTAL		355 505 875	2 675 829	352 830 046	386 969 024	
Total de l'actif immobilisé (III)		355 505 875	2 675 829	352 830 046	386 969 024	
Actif circulant	Stocks et en-cours	Matières premières et autres approvisionnements				
		En-cours de production de biens				
		En-cours de production de services				
		Produits (intermédiaires et finis)				
		Marchandises				
	TOTAL					
	Créances (3)	Avances et acomptes versés sur commandes				
		Créances clients et comptes rattachés	426 851 204	83 598	426 767 605	384 869 019
		Autres créances				
		Charges constatées d'avance				
	Capital souscrit appelé, non versé					
	TOTAL		426 851 204	83 598	426 767 605	384 869 019
	VMP	Actions propres				
Autres titres						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Divers	Disponibilités	7 082 754		7 082 754	975 962	
	TOTAL	7 082 754		7 082 754	975 962	
Total de l'actif circulant (IV)		433 933 958	83 598	433 850 359	385 844 981	
Frais d'émission des emprunts (V)						
Primes de remboursement des emprunts (VI)						
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)						
TOTAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)		789 439 834	2 759 428	786 680 406	772 814 005	
Renvois : (1) Dont droit au bail						
(2) Dont à moins d'un an				63 429 449	14 057 566	
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)				426 851 204	335 065 154	
Clause de réserve de propriété		Immobilisations	Stocks	Créances clients		



31/12/2025

Bilan Passif

Passif		Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Capitaux propres	Capital (dont versé : 397 001 000)	397 001 000	397 001 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	3 431 671	3 431 671
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves :		
	Réserve légale	3 180 109	3 180 109
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-11 528 075	-7 152 405
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	12 378 029	-4 375 669
	Situation nette avant répartition	404 462 734	392 084 705
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées	2 555 309	2 340 350
	Total des capitaux propres (I)	407 018 043	394 425 055
	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres (I bis)		
Provisions	Provisions pour risques	3 424	
	Provisions pour charges		
	Total des provisions (II)	3 424	
Dettes (2)	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	256	238
	Emprunts et dettes financières diverses (1)	375 035 343	378 368 250
	Instruments financiers à terme		
	Total des emprunts et dettes assimilées	375 035 599	378 368 488
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13 818	19 345
	Dettes fiscales et sociales	1 922 057	367
Renvois	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	750	750
	Autres dettes	2 686 713	
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes (III)	379 658 938	378 388 950
	Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+I bis+II+III+IV)		786 680 406	772 814 005
Renvois	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
(1) Dont emprunts participatifs			
(2) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)		199 658 938	198 388 950



		France	Exportation	Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits d'exploitation	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens - Services				
	Chiffre d'affaires net				
	Production stockée				
	Production immobilisée				5 071
	Subventions				
	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				508 748
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
	Autres produits			113	
	Total des produits d'exploitation			113	513 819
Charges d'exploitation	Marchandises Achats Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			128 614	179 003
	Impôts, taxes et versements assimilés				
	Salaires				
	Cotisations sociales				
	Dotations amt. & depr.	• sur immobilisations • dépréciations sur actif circulant • provisions	amortissements dépréciations	17 464 3 424	
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
	Autres charges				0
	Total des charges d'exploitation			149 503	179 004
	Résultat d'exploitation (I)			-149 390	334 814
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée (II)				
	Perte supportée ou bénéfice transféré (III)				
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			34 146 725	16 478 698
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (4)			3 954 772	1 522 717
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			2 686 517	1 407 145
	Reprises sur dépréciations et provisions			3 897	103
	Différences positives de change				
	Produits des cessions d'immobilisations financières			500	
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
	Total des produits financiers			40 792 412	19 408 665
Charges financières	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			251 789	1 000 276
	Intérêts et charges assimilées (5)			25 873 934	22 891 605
	Différences négatives de change				
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			2 572	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
	Total des charges financières			26 128 296	23 891 881
	Résultat financier (IV)			14 664 115	-4 483 215
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± I ± II - III ± IV) (V)			14 514 725	-4 148 400

		Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits exceptionnels (1) Total			
Charges exceptionnelles (2) Total		214 959	227 269
Résultat exceptionnel (VI)		-214 959	-227 269
Participation des salariés aux résultats Impôt sur les bénéfices	(VII)		
	(VIII)	1 921 737	
Total des produits		40 792 525	19 922 485
Total des charges		28 414 496	24 298 154
BÉNÉFICE OU PERTE (± V ± VI - VII - VIII)		12 378 029	-4 375 669
(1) Dont	Produits afférents à des exercices antérieurs Incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	Charges afférentes à des exercices antérieurs Incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont produits concernant les entités liées		40 788 014	19 408 562
(5) Dont intérêts concernant les entités liées		25 873 934	22 891 605



SASU FONCIERE AG REAL ESTATE

Annexe aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2025



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Table des matières

1. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ.....	9
2. FAITS SIGNIFICATIFS	9
3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES.....	10
4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT	10
4.1 ACTIF	10
4.1.1 Participation, autres titres immobilisés, valeur de placement	10
4.1.2 Prêts consentis	11
4.1.3 Conventions de comptes courants.....	12
4.1.4 Convention de centralisation de trésorerie	13
4.1.5 Tableau des immobilisations – Cade général.....	13
4.1.6 Tableau des dépréciations	14
4.1.7 Précision sur les postes d'immobilisation, amortissement et dépréciations	14
4.1.7.1 Tableau des immobilisations – Nature des augmentations.....	14
4.1.8 Informations relatives aux filiales et participations.....	19
4.1.9 Créances	22
4.2 PASSIF	23
4.2.1 Capitaux propres	23
4.2.2 Provisions et passifs éventuels.....	24
4.2.3 Etats des échéances des dettes à la clôture de l'exercice.....	25
4.2.4 Emprunts et dettes financières contractés	25
4.3 INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT	26
4.3.1 Précisions relatives à certains éléments.....	26
4.3.2 Eléments susceptibles d'être à l'origine d'allègements et d'accroissement de la dette future d'impôt sur les bénéfices.....	26
4.3.3 Honoraires des commissaires aux comptes	26
5. CONVENTION D'ASSISTANCE EN INFORMATIQUE	26
6. CONTRAT DE PRESTATIONS DE SERVICES.....	27
7. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS	27
8. IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE CONSOLIDANTE	28
9. REMONTÉE AUTOMATIQUE DES RÉSULTATS DES FILIALES.....	28
10. FISCALITÉ.....	28



Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025 dont le total est de 786 680 406.19 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de 12 378 029.18 €.

1. Activité de la société

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.

2. 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.

En date du 1er juillet 2025, la société a transféré son siège social du 69 boulevard Malesherbes 75008 Paris au 134 boulevard Haussmann 75008 Paris.

Le règlement ANC n° 2022-06, modifie le Plan comptable général et s'applique à compter du 1er janvier 2025. Notamment, il modifie la définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers.

Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement des nouvelles règles mais des reclassements et des regroupements ont été opérés dans la colonne comparative « 31-12-2024 », entre des lignes de bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers.

Le bilan et le compte de résultat publié au 31 décembre 2024 ont été annexés à la fin des comptes annuels.

Présentation de la colonne comparative (exercice 2024)

Les lignes intérêts courus compte courant et intérêts courus compte courant associés sont descendues de la rubrique « emprunt et dettes financières divers » dans celle « autres dettes »

Prises de Participation

En date du 14 mai 2025, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 999 parts de la SCI IMMO AG RE 8 pour 999,00 €.

En date du 06 juin 2025, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a cédé 500 parts de la SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS pour 500,00€.

Liquidation

En date du 12 décembre 2025, la société SCCV 6 B1C3 Coworking a été liquidée.

Cette liquidation a pour conséquence la comptabilisation d'un boni de liquidation en produit d'exploitation d'un montant de 110.47 €.

Remboursement et nouvel emprunt

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. Cet emprunt a été intégralement remboursé en date du 20 décembre 2025 et en date du 1er décembre 2025, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a souscrit une nouvelle 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 2025 au taux fixe de 3.0212 %. Le remboursement de cet emprunt est in fine.



3. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2025 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2022-06, homologué le 30 décembre 2023 et conformément aux principes comptables fondamentaux (prudence, permanence des méthodes, indépendance des exercices, continuité de l'activité).

Cette première application du règlement « Modernisation » induit les changements suivants :

A compter du 1er janvier 2025, conformément à l'article 513-5 du Plan comptable général, le résultat exceptionnel comprend :

- les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- les écritures comptables d'origine exclusivement fiscale, telles que les amortissements dérogatoires ;
- les changements de méthode comptable comptabilisés en résultat, lorsque leur traitement en capitaux propres est exclu en raison de dispositions fiscales ;
- les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Ce changement entraîne le classement en résultat courant d'opérations qui avant l'application du nouveau règlement étaient comptabilisées par nature en résultat exceptionnel.

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

Amendes et pénalités

Au 31 décembre 2025, les amendes et pénalités, ne concernant pas un événement majeur et inhabituel, sont comptabilisées dans le résultat d'exploitation, au poste « Autres charges ».

Au 31 décembre 2024, elles figurent en « Charges exceptionnelles ».

Au 31 décembre 2025, les produits de gestion sont dans la rubrique « Autres produits »

Suppression de la technique des transferts de charges

La suppression de la technique des transferts de charges entraîne le classement d'opérations qui avant l'application du nouveau règlement étaient comptabilisées dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions et transferts de charges », dans d'autres postes de charges ou de produits. Les principales incidences sont détaillées ci-après.

4. Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

4.1 Actif

4.1.1 Participation, autres titres immobilisés, valeur 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.



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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 66 775.65 € au 31 décembre 2025.

La dépréciation sur titres de participation s'élève à 2 609 053.52 € au 31 décembre 2025.

4.1.1.1 Titre 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€.

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 2025.

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 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 2025, aucune dépréciation n'est à constituer.

4.1.2 Prêts consentis

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 10 100 000 € au 31 décembre 2025.

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.



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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 18 500 000 € au 31 décembre 2025.

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 2025.

En date du 22 Mars 2022, une convention cadre de Prêt a été signée entre FONCIERE AG REALESTATE 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 2 décembre 2024, la société SAS LOUVRESSES DEVELOPPEMENT II a adhéré à une convention de prêt avec FONCIERE AG REAL ESTATE pour un montant de €. 6 500 000 sur une durée de 2 ans. Ce prêt est entré en vigueur rétroactivement au 1er janvier 2025. 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 4 500 000 € au 31 décembre 2025.

4.1.3 Conventions de comptes courants

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

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

En date du 11 février 2019, une convention de compte courant a été signée entre la SAS AIMEE CESAIRE AUBERVILLIERS et FONCIERE AG REAL ESTATE. Cette convention est conclue pour une durée de 2 ans à partir de la date de signature.

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



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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 2025 à 83 598.94 €.

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.

4.1.4 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.

4.1.5 Tableau des immobilisations – Cade général

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières	389 396 211	45 413 711	79 304 797	355 505 125
TOTAL	389 396 211	45 413 711	79 304 797	355 505 125



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

4.1.6 Tableau des dépréciations

	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions : Reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières	2 427 937	251 789	3 897	2 675 829
Stocks et en-cours	-	-	-	-
Créances	66 134	17 464	-	83 598
TOTAL	2 494 072	269 253	3 897	2 759 428

4.1.7 Précision sur les postes d'immobilisation, amortissement et dépréciations

4.1.7.1 Tableau des immobilisations – Nature des augmentations

Augmentations de l'exercice		Ventilation des augmentations			
		Virements		Entrées	
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Créations
<i>Immobilisations incorporelles</i>	Frais d'établissement	-	-	-	-
	Frais de développement	-	-	-	-
	Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	-	-	-	-
	Droit au bail	-	-	-	-
	Fonds commercial	-	-	-	-
	Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
	Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations incorporelles	-	-	-	-
TOTAL I		-	-	-	-
<i>Immobilisations corporelles</i>	Terrains	-	-	-	-
	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-	-
	Constructions	-	-	-	-
	Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Installations techniques, matériels et outillages industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-
	Mobilier	-	-	-	-
	Cheptel	-	-	-	-
	Emballages récupérables	-	-	-	-



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
TOTAL II		-	-	-	-	-
<i>Immobilisations financières</i>	Participations et créances rattachées à des participations	-	-	31 958 938	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	13 454 772	-	-
TOTAL III		-	-	45 413 710	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)		-	-	45 413 710	-	-

4.1.7.2 Tableau des immobilisations – Nature des diminutions

Diminutions de l'exercice		Ventilation des diminutions				
		Virements		Sorties		
		De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
<i>Immobilisations incorporelles</i>	Frais d'établissement	-	-	-	-	-
	Frais de développement	-	-	-	-	-
	Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	-	-	-	-	-
	Droit au bail	-	-	-	-	-
	Fonds commercial	-	-	-	-	-
	Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
	Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
TOTAL I		-	-	-	-	-
<i>Immobilisations corporelles</i>	Terrains	-	-	-	-	-
	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-	-	-
	Constructions	-	-	-	-	-
	Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
	Installations techniques, matériels et outillages industriels	-	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-	-
	Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-	-
	Mobilier	-	-	-	-	-
	Cheptel	-	-	-	-	-
	Emballages récupérables	-	-	-	-	-



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
TOTAL II		-	-	-	-	-
<i>Immobilisations financières</i>	Participations et créances rattachées à des participations	-	-	11 270 634	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	68 034 162	-	-
TOTAL III		-	-	79 304 797	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)		-	-	79 304 797	-	-

4.1.7.3 Tableau des amortissements – Nature des augmentations

Dotations de l'exercice		Ventilation des dotations			
		Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis selon autres mode	Dotations exceptionnelles
<i>Immobilisations incorporelles</i>	Frais d'établissement	-	-	-	-
	Frais de développement	-	-	-	-
	Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	-	-	-	-
	Droit au bail	-	-	-	-
	Fonds commercial	-	-	-	-
	Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
	Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations incorporelles	-	-	-	-
TOTAL I		-	-	-	-
<i>Immobilisations corporelles</i>	Terrains	-	-	-	-
	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-	-
	Constructions	-	-	-	-
	Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Installations techniques, matériels et outillages industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-
	Mobilier	-	-	-	-
	Cheptel	-	-	-	-
	Emballages récupérables	-	-	-	-



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles	-	-	-	-
TOTAL II		-	-	-	-
<i>Immobilisations financières</i>	Participations et créances rattachées à des participations	-	-	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL III		-	-	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)		-	-	-	-



4.1.7.4 Tableau des amortissements – Nature des diminutions

Diminutions de l'exercice		Ventilation des diminutions		
		Eléments transférés à l'actif circulant	Eléments cédés	Eléments mis hors service
<i>Immobilisations incorporelles</i>	Frais d'établissement	-	-	-
	Frais de développement	-	-	-
	Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	-	-	-
	Droit au bail	-	-	-
	Fonds commercial	-	-	-
	Autres immobilisations incorporelles	-	-	-
	Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations incorporelles	-	-	-
TOTAL I		-	-	-
<i>Immobilisations corporelles</i>	Terrains	-	-	-
	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-
	Constructions	-	-	-
	Constructions sur sol d'autrui	-	-	-
	Installations techniques, matériels et outillages industriels	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-
	Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-
	Mobilier	-	-	-
	Cheptel	-	-	-
	Emballages récupérables	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles	-	-	-
TOTAL II		-	-	-
<i>Immobilisations financières</i>	Participations et créances rattachées à des participations	-	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	-
TOTAL III		-	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)		-	-	-



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

4.1.8 Informations relatives aux filiales et participations

	Capitaux propres (2)(3)	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur comptable des titres détenus (4)	
			Brute	Nette
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)				
1. Renseignements détaillés pour chaque filiale (1)				
SNC CAP DE PARIS	1 000	99	999	999
SNC IMMO AGRE 6	1 000	99	999	999
SNC MARIKOFF	1 000	99	999	999
SAS TRANSBUS	66 045 782	100	87 427 802	87 427 802
SCI HAVLOG	1 000	99	999	999
SNC LES RIVES DU GOLF	1 000	100	10 799	1 000
SNC 62 RUE JEANNE D'ARC	1 000	100	1 000	1 000
SCCV ROL TANGUYAUBERVILLIERS	1 000	50	501	501
SNC 357 RUE D'ESTIENNE D'ORVES	21 001 000	100	21 000 999	21 000 999
SNC AGREFIMMO 1	1 000	99	999	999
SCI IMMO AGRE 2	1 000	100	1 000	1 000
SNC 42-48 RUE SAINT-FERREOL	8 501 000	100	8 500 999	8 500 999
SNC HORACE VERNET	1 000	99	999	999
SNC LOGONE	14 001 000	100	14 000 999	14 000 999
SCI AGRETRONOM	1 000	99	999	999
SCI MENNERY	1 000	99	999	999
SNC RUEIL ARCOLE	13 930 164	100	14 681 734	13 930 164
SNC AGRE CLIMA	1 000	-	999	999
SNC IMMO AGRE 8	1 000	100	999	999
2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1			-	-
A. Total des filiales			145 635 823	144 874 454
Renseignements concernant les participations (10 à 50% du capital détenu par la société)				
1. Renseignements détaillés pour chaque participation (1)				
SAS HEKLA	959 676	50	5 072	5 072
SCCV GENEVILLIERS LOUVRESSES	2 980 130	50	500	500
SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	6 963	50	1 840 916	3 482
SCCV 4 COMMERCE	1 000	25	250	250
SCCV 7 B2A TOUR DE SEINE	1 000	25	250	250
SCCV B2B1 BUREAU	1 000	25	250	250
SCCV B1C1 SEINE	1 000	25	250	250
SAS AILN DEVELOPMENT	-334 394	25	10 000	-
SCCV 5 B1C1 HOTEL	1 000	25	250	-
SCCV B2B3 ECOLE	1 000	25	250	250
SCCV 8 B2A PARTICIPATIF	1 000	25	250	250
2. Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1			-	-
B. Total des participations			1 858 238	10 554
C. Total des filiales et participations (A+B)			147 494 061	144 885 008



	Montant net des prêts et avances consentis par la société (4)(5)	Montant des engagements donnés par la société (4)
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)		
1. Renseignements détaillés pour chaque participation (1)		
SNC CAP DE PARIS	55 897 092	-
SNC IMMO AGRE 6	48 481 951	-
SNC MARIKOFF	19 085 910	-
SAS TRANSBUS	61 437 056	-
SCI HAVLOG	55 153 837	-
SNC LES RIVES DU GOLF	598 338	-
SNC 62 RUE JEANNE D'ARC	167 175	-
SCCV ROL TANGUYAUBERVILLIERS	2 762 772	-
SNC 357 RUE D'ESTIENNE D'ORVES	15 913 214	-
SNC AGREFIMMO 1	5 153 694	-
SCI IMMO AGRE 2	23 842	-
SNC 42-48 RUE SAINT-FERREOL	11 368 651	-
SNC HORACE VERNET	-	-
SNC LOGONE	-	-
SCI AGRETRONOM	32 115 611	-
SCI MENNERY	23 459 774	-
SNC RUEIL ARCOLE	7 733 284	-
SNC AGRE CLIMA	40 923 054	-
SNC IMMO AGRE 8	15 000	-
2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1	-	-
A. Total des filiales	380 290 261	-
Renseignements concernant les participations (10 à 50% du capital détenu par la société)		
1. Renseignements détaillés pour chaque participation (1)		
SAS HEKLA	-	-
SCCV GENEVILLIERS LOUVRESSES	-	-
SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	5 310 392	-
SCCV 4 COMMERCE	-	-
SCCV 7 B2A TOUR DE SEINE	-	-
SCCV B2B1 BUREAU	-	-
SCCV B1C1 SEINE	392	-
SAS AILN DEVELOPMENT	837 552	-
SCCV 5 B1C1 HOTEL	-	-
SCCV B2B3 ECOLE	-	-
SCCV 8 B2A PARTICIPATIF	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
2. Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1	-	-
B. Total des participations	6 148 336	-
C. Total des filiales et participations (A+B)	386 438 597	-



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice clos (3)(4)(6)(7)	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) (3)(4)(7)	Dividendes encaissés par la société en cours de l'exercice (4)	Observations
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)				
1. Renseignements détaillés pour chaque filiale (1)				
SNC CAP DE PARIS	3 717 847	2 748 215	-	-
SNC IMMO AGRE 6	6 067	-75 941	-	-
SNC MARIKOFF	1 371 150	841 868	-	-
SAS TRANSBUS	3 236 121	1 370 979	1 322 619	-
SCI HAVLOG	4 780 684	1 605 562	-	-
SNC LES RIVES DU GOLF	-	-18 250		
SNC 62 RUE JEANNE D'ARC	-	-17 514		
SCCV ROL TANGUYAUBERVILLI ERS	-	-255 430		
SNC 357 RUE D'ESTIENNE D'ORVES	3 009 687	1 328 677		
SNC AGREFIMMO 1	486 825	-56 995		
SCI IMMO AGRE 2	-	-18 194		
SNC 42-48 RUE SAINT- FERREOL	1 018 677	-3 203 734		
SNC HORACE VERNET	4 909 614	809 491		
SNC LOGONE	1 872 695	15 314 352		
SCI AGRETRONOM	1 575 347	1 230 698		
SCI MENNERY	173 851	-109 317		
SNC RUEIL ARCOLE	1 834 432	-5 240 049		
SNC AGRE CLIMA	9 481	-558 796		
SNC IMMO AGRE 8	-	-12 132	-	
2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1			-	-
A. Total des filiales			1 322 619	
Renseignements concernant les participations (10 à 50% du capital détenu par la société)				
1. Renseignements détaillés pour chaque participation (1)				
SAS HEKLA	-	-18 658	-	-
SCCV GENEVILLIERS LOUVRESSES	17 020 228	2 979 130	-	-
SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	-	-507 195	-	-
SCCV 4 COMMERCE	-	-501	-	-
SCCV 7 B2A TOUR DE SEINE	-	-	-	-
SCCV B2B1 BUREAU	-	-27	-	
SCCV B1C1 SEINE	-	-	-	



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

SAS AILN DEVELOPMENT	-	-69 855	-	
SCCV 5 B1C1 HOTEL	-	-	-	
SCCV B2B3 ECOLE	-	-	-	
SCCV 8 B2A PARTICIPATIF	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
2. Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1			-	-
B. Total des participations			-	
C. Total des filiales et participations (A+B)			1 322 619	

(1) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de la société astreinte à la publication.

(2) Dans la monnaie locale d'opération.

(3) Lorsqu'une filiale ou participation a demandé lors du dépôt des comptes annuels qu'ils ne soient pas rendus publics suivant les dispositions prévues pour les micro-entreprises à l'article L. 232-25 du code de commerce, ces colonnes peuvent ne pas être renseignées.

(4) En euros.

(5) Sous déduction des dépréciations le cas échéant.

(6) Lorsqu'une filiale ou participation a demandé lors du dépôt des comptes annuels que le compte de résultat ne soit pas rendu public suivant les dispositions prévues pour les petites entreprises à l'article L. 232-25 du code de commerce, le chiffre d'affaires réalisé par cette filiale ou participation peut ne pas être renseigné.

(7) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de l'exercice de la société ou des données d'un exercice antérieur du fait de la non-disponibilité des comptes à la date d'établissement des comptes, le préciser dans la colonne "Observations".

4.1.9 Créances

4.1.9.1 Valorisation des créances

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

Aucune provision pour dépréciation client n'a été comptabilisée en date du 31 décembre 2025.

4.1.9.2 Dépréciation de l'actif circulant

Postes	Au 31-12-2025	Au 31-12-2024
Créances clients et comptes rattachés	-	-
Autres créances	83 598	66 134
TOTAL	83 598	66 134

La provision pour dépréciation de compte courant s'élève au 31 décembre 2025 à 83 598.94 €.



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

4.1.9.3 État des échéances des créances à la clôture de l'exercice

Créances	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé	134 408 272	63 429 449	70 978 822
Créances de l'actif circulant	426 851 204	-	426 851 204
Charges constatées d'avance	-	-	-
TOTAL	561 259 477	63 429 449	497 830 027

4.2 Passif

4.2.1 Capitaux propres

4.2.1.1 Actions et parts sociales émises pendant l'exercice

Au 31 décembre 2025, le capital est complètement libéré et composé de 397 001 000 parts sociales d'une valeur nominale d'1 Euro.

	Nombre à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre à la clôture de l'exercice
Actions/parts sociales	397 001 000	-	-	397 001 000

4.2.1.2 Tableau de variation des capitaux propres

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Distribution de dividendes	Augmentation de capital
Capital	397 001 000	-	-	-
Primes d'émission, de fusion, d'apport	3 431 671	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart d'équivalence	-	-	-	-
Réserve légale	3 180 109	-	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-	-
Réserves réglementées	-	-	-	-
Autres réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-7 152 405	-4 375 669	-	-
Résultat de l'exercice	-4 375 669	4 375 669	-	-
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	2 340 350	-	-	-
Total des capitaux propres	394 425 055	-	-	-



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres	Montant à la clôture de l'exercice
Capital	-	-	-	397 001 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	-	-	-	3 431 671
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart d'équivalence	-	-	-	-
Réserve légale	-	-	-	3 180 109
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-	-
Réserves réglementées	-	-	-	-
Autres réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-11 528 075
Résultat de l'exercice	-	12 378 029	-	12 378 029
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	214 959	2 555 309
Total des capitaux propres	-	12 378 029	214 959	407 018 043

Le montant des provision réglementées de 2 555 309 € concerne les amortissements dérogatoires pour les frais d'acquisition de titres. Le montant des amortissements dérogatoires au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 est de 214 959.41 €.

4.2.2 Provisions et passifs éventuels

Rubriques	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice
Provisions pour risques	-	3 424
<i>dont provisions pour litiges</i>	-	-
<i>dont provisions pour garanties données aux clients</i>	-	-
<i>dont provisions pour amendes et pénalités</i>	-	-
<i>dont provisions pour pertes de change</i>	-	-
<i>dont provisions pour pertes sur contrats</i>	-	-
Provisions pour charges	-	-
<i>dont engagements de retraite et avantages similaires</i>	-	-
<i>dont provisions pour restructurations</i>	-	-
<i>dont provisions pour impôts</i>	-	-
<i>dont provisions pour renouvellement des immobilisations - entreprises concessionnaires</i>	-	-
<i>dont provisions pour gros entretien ou grandes révisions</i>	-	-
<i>dont provisions pour remise en état</i>	-	-
TOTAL	-	3 424



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Rubriques	Diminutions : reprises de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
	Utilisées	Non-utilisées	
Provisions pour risques	-	-	3 424
<i>dont provisions pour litiges</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour garanties données aux clients</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour amendes et pénalités</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour pertes de change</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour pertes sur contrats</i>	-	-	-
Provisions pour charges	-	-	-
<i>dont engagements de retraite et avantages similaires</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour restructurations</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour impôts</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour renouvellement des immobilisations - entreprises concessionnaires</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour gros entretien ou grandes révisions</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour remise en état</i>	-	-	-
TOTAL	-	-	3 424

4.2.3 Etats des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

Dettes	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et cinq ans au plus	Échéance à plus de cinq ans
Emprunts et dettes assimilées	375 035 343	195 035 343	180 000 000	-
Fournisseurs et comptes rattachés	13 818	13 818	-	-
Autres dettes	4 608 770	4 608 770	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL	379 657 932	199 657 932	180 000 000	-

4.2.4 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 2025 :

- Taux Euribor 1 mois + marge de 67 bps en cas de prêt
- Taux Euribor 1 mois – marge 26 bps en cas de placement.

Ces taux ne pouvant en aucun cas être inférieurs à zéro

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.



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

4.3 Informations relatives au compte de résultat

4.3.1 Précisions relatives à certains éléments

4.3.1.1 Produits à recevoir et charges à payer au titre de l'exercice

Produits à recevoir	Montants
Intérêts courus sur prêt	3 954 772
Intérêts courus CC associés	102 981
Intérêts courus / créances titres	3 050 397
Intérêts courus CC débiteur	63 767
-	-
-	-
-	-
TOTAL	7 171 919

Charges à payer	Montants
Factures non parvenues	13 818
Intérêts courus CC	2 666 603
IS à payer	1 921 737
Intérêts courus sur emprunt	5 597 126
Intérêts courus CC associés	20 110
Intérêts courus banque	256
-	-
TOTAL	10 219 650

4.3.2 Eléments susceptibles d'être à l'origine d'allègements et d'accroissement de la dette future d'impôt sur les bénéfices

	Au 31-12-2025		Au 31-12-2024	
	Base	Impôt correspondant	Base	Impôt correspondant
Décalage dans le temps entre le régime fiscal et le traitement comptable des produits et charges	-	-	-	-
Déficits fiscaux reportables	7 274 396	1 818 599	15 813 278	3 953 319
Autres ^(a)				
Amortissement dérogatoire	2 555 309	638 827	2 340 350	585 087
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
TOTAL	9 829 705	2 457 426	18 153 628	4 538 406

4.3.3 Honoraires des commissaires aux comptes

	PWC	
Honoraires afférents à la certification des comptes	6 721	-
Honoraires afférents à la certification des informations en matière de durabilité (*)	-	-
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes et la certification des informations en matière de durabilité	-	-
TOTAL	6 721	-

(*) pour les missions prévues au II de l'article L.821-54 du code de commerce

5. Convention d'assistance en informatique

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

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



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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.

En date du 05 décembre 2025, une nouvelle annexe à cette convention a été signée fixant la rémunération au titre de 2025.

6. Contrat de prestations de services

Une convention de prestations de services a été établie entre les sociétés AG REAL ESTATE FRANCE SAS et SAS FONCIERE AG REAL ESTATE. Ce contrat a pris effet au 1er janvier 2016 et a pour objet de confier à AG REAL ESTATE FRANCE SAS une mission de gestion de trésorerie et de coordination comptable et fiscale, moyennant le paiement d'une rémunération annuelle.

En date du 30 novembre 2017, l'avenant n°2 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2017. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention et fixe la rémunération au titre de 2017.

En date du 20 novembre 2018, un avenant n°3 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2018. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention ainsi que le contenu de la mission d'AG REAL ESTATE FRANCE SAS et actualise la rémunération au titre de 2018.

En date du 31 octobre 2019, un avenant n°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 d'AG REAL ESTATE FRANCE SAS 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 ainsi que le contenu de la mission de AG REAL ESTATE FRANCE SAS et actualise la rémunération au titre de 2020.

En date du 13 octobre 2021, un avenant n°6 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2021. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention et actualise la rémunération au titre de 2021.

En date du 3 octobre 2022, un avenant n° 7 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2022. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention et actualise la rémunération au titre de 2022.

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

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

En date du 28 octobre 2025, un avenant n° 10 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2025. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention et actualise la rémunération au titre de 2025.

7. Rémunération des dirigeants

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



8. Identité de la société mère consolidante

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.

9. 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.

10. Fiscalité

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Après imputation de son déficit, elle a généré un impôt sur les sociétés de 1 921 737 €.
Le déficit reportable au 31 décembre 2025 est de 7 274 396.75 €.



FONCIERE AG REAL ESTATE

Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'associé unique
FONCIERE AG REAL ESTATE
134 BOULEVARD HAUSSMANN
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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone : +33 (0)1 56 57 58 59*

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 4.1.1 « Participations, autres titres immobilisés, valeurs de placement » 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 1^{er} juin 2026

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Christine Billy



Actif		Au 31/12/2025			Exercice précédent
		Montant brut	Amort. ou Dépré.	Montant net	Au 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)					
Frais d'établissement (II)					
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais de développement Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles ⁽¹⁾ Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes TOTAL			
	Immobilisations corporelles	Terrains Constructions Installations techniques, matériel et outillage industriels Autres immobilisations corporelles Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes TOTAL			
	Immobilisations financières (2)	Participations Créances rattachées à des participations Titres immobilisés de l'activité de portefeuille Autres titres immobilisés Prêts Autres immobilisations financières TOTAL	220 984 132 94 853 499 113 470 39 554 772	2 609 053 66 775	218 375 079 94 853 499 46 694 39 554 772
					218 628 692 74 163 371 42 797 94 134 162
Total de l'actif immobilisé (III)		355 505 875	2 675 829	352 830 046	386 969 024
Actif circulant	Stocks et en-cours	Matières premières et autres approvisionnements En-cours de production de biens En-cours de production de services Produits finis Marchandises TOTAL			
	Créances (3/4)	Avances et acomptes versés sur commandes Créances Clients et Comptes rattachés Autres créances Charges constatées d'avance Capital souscrit appelé, non versé TOTAL	426 851 204	83 598	426 767 605
					384 869 019
	VMP	Actions propres Autres titres TOTAL	426 851 204	83 598	426 767 605
					384 869 019
	Divers	Instruments financiers à terme et jetons détenus Disponibilités TOTAL	7 082 754 7 082 754		7 082 754 7 082 754
					975 962 975 962
Total de l'actif circulant (IV)		433 933 958	83 598	433 850 359	385 844 981
Frais d'émission des emprunts (V)					
Primes de remboursement des emprunts (VI)					
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)					
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)		789 439 834	2 759 428	786 680 406	772 814 005
Renvois : (1) Dont droit au bail (2) Dont à moins d'un an (3) Dont à moins d'un an (4) Dont à plus d'un an				63 429 449 426 851 204	14 057 566 335 065 154
Clause de réserve de propriété		Immobilisations	Stocks	Créances clients	



Passif		Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Capitaux propres	Capital (dont versé : 397 001 000)	397 001 000	397 001 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	3 431 671	3 431 671
	Écarts de réévaluation		
	Écarts d'équivalence		
	Réserves :		
	Réserve légale	3 180 109	3 180 109
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-11 528 075	-7 152 405
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	12 378 029	-4 375 669
	Situation nette avant répartition	404 462 734	392 084 705
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées	2 555 309	2 340 350
	Total des capitaux propres (I)	407 018 043	394 425 055
	Montant des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres (I bis)		
Provisions	Provisions pour risques	3 424	
	Provisions pour charges		
	Total des provisions (II)	3 424	
Dettes (2)	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	256	238
	Emprunts et dettes financières diverses (1)	375 035 343	378 368 250
	Instruments financiers à terme		
	Total des emprunts et dettes assimilées	375 035 599	378 368 488
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	13 818	19 345
	Dettes fiscales et sociales	1 922 057	367
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	750	750
	Autres dettes	2 686 713	
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes (III)	379 658 938	378 388 950
	Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
	TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I+I bis+II+III+IV)	786 680 406	772 814 005
Renvois	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	(1) Dont emprunts participatifs		
	(2) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	199 658 938	198 388 950



		France	Exportation	Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits d'exploitation	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services				
	Montant net du chiffre d'affaires				
	Production stockée				
	Production immobilisée				5 071
	Subventions				
	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				508 748
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
	Autres produits			113	
	Total des produits d'exploitation (I)			113	513 819
Charges d'exploitation	Achats de marchandises				
	Variation de stocks				
	Achats de matières premières et autres approvisionnements				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (1)			128 614	179 003
	Impôts, taxes et versements assimilés				
	Salaires				
	Cotisations sociales				
	Dotations aux amortissements et aux dépréciations :				
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
	Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			17 464	
	Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
	Dotations aux provisions			3 424	
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				0
	Autres charges				
	Total des charges d'exploitation (II)			149 503	179 004
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)				-149 390	334 814
QP sur opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
	Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers	De participations (2)			34 146 725	16 478 698
	D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)			3 954 772	1 522 717
	Autres intérêts et produits assimilés (2)			2 686 517	1 407 145
	Reprises sur dépréciations et provisions			3 897	103
	Différences positives de change				
	Produits des cessions d'immobilisations financières			500	
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
	Total des produits financiers (V)			40 792 412	19 408 665
Charges financières	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			251 789	1 000 276
	Intérêts et charges assimilées (3)			25 873 934	22 891 605
	Différences négatives de change				
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			2 572	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
	Total des charges financières (VI)			26 128 296	23 891 881
2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)				14 664 115	-4 483 215
3. RÉSULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)				14 514 725	-4 148 400



	Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits exceptionnels (4) (VII)		
Charges exceptionnelles (5) (VIII)	214 959	227 269
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-214 959	-227 269
Participation des salariés aux résultats (IX) Impôt sur les bénéfices (X)	1 921 737	
Total des produits (I + III + V + VII)	40 792 525	19 922 485
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	28 414 496	24 298 154
BÉNÉFICE OU PERTE	12 378 029	-4 375 669
(1) Y compris - redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(2) Dont produits concernant les entités liées	40 788 014	19 408 562
(3) Dont intérêts concernant les entités liées	25 873 934	22 891 605
(4) Dont - Produits afférents à des exercices antérieurs - Incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(5) Dont - Charges afférentes à des exercices antérieurs - Incidence après impôt des corrections d'erreurs		



SASU FONCIERE AG REAL ESTATE

Annexe aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2025



Table des matières

1. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ.....	9
2. FAITS SIGNIFICATIFS	9
3. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES.....	10
4. INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT	10
4.1 ACTIF	10
4.1.1 Participation, autres titres immobilisés, valeur de placement	10
4.1.2 Prêts consentis	11
4.1.3 Conventions de comptes courants.....	12
4.1.4 Convention de centralisation de trésorerie	13
4.1.5 Tableau des immobilisations – Cade général.....	13
4.1.6 Tableau des dépréciations	14
4.1.7 Précision sur les postes d'immobilisation, amortissement et dépréciations	14
4.1.7.1 Tableau des immobilisations – Nature des augmentations.....	14
4.1.8 Informations relatives aux filiales et participations.....	19
4.1.9 Créances	22
4.2 PASSIF	23
4.2.1 Capitaux propres	23
4.2.2 Provisions et passifs éventuels.....	24
4.2.3 Etats des échéances des dettes à la clôture de l'exercice.....	25
4.2.4 Emprunts et dettes financières contractés	25
4.3 INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT	26
4.3.1 Précisions relatives à certains éléments.....	26
4.3.2 Eléments susceptibles d'être à l'origine d'allègements et d'accroissement de la dette future d'impôt sur les bénéfices.....	26
4.3.3 Honoraires des commissaires aux comptes	26
5. CONVENTION D'ASSISTANCE EN INFORMATIQUE	26
6. CONTRAT DE PRESTATIONS DE SERVICES.....	27
7. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS	27
8. IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE CONSOLIDANTE	28
9. REMONTÉE AUTOMATIQUE DES RÉSULTATS DES FILIALES.....	28
10. FISCALITÉ.....	28



Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025 dont le total est de 786 680 406.19 € et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de 12 378 029.18 €.

1. Activité de la société

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.

2. 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.

En date du 1er juillet 2025, la société a transféré son siège social du 69 boulevard Malesherbes 75008 Paris au 134 boulevard Haussmann 75008 Paris.

Le règlement ANC n° 2022-06, modifie le Plan comptable général et s'applique à compter du 1er janvier 2025. Notamment, il modifie la définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers.

Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement des nouvelles règles mais des reclassements et des regroupements ont été opérés dans la colonne comparative « 31-12-2024 », entre des lignes de bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers.

Le bilan et le compte de résultat publié au 31 décembre 2024 ont été annexés à la fin des comptes annuels.

Présentation de la colonne comparative (exercice 2024)

Les lignes intérêts courus compte courant et intérêts courus compte courant associés sont descendues de la rubrique « emprunt et dettes financières divers » dans celle « autres dettes »

Prises de Participation

En date du 14 mai 2025, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a acquis 999 parts de la SCI IMMO AG RE 8 pour 999,00 €.

En date du 06 juin 2025, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a cédé 500 parts de la SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS pour 500,00€.

Liquidation

En date du 12 décembre 2025, la société SCCV 6 B1C3 Coworking a été liquidée.

Cette liquidation a pour conséquence la comptabilisation d'un boni de liquidation en produit d'exploitation d'un montant de 110.47 €.

Remboursement et nouvel emprunt

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. Cet emprunt a été intégralement remboursé en date du 20 décembre 2025 et en date du 1er décembre 2025, la SAS FONCIERE AG REAL ESTATE a souscrit une nouvelle 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 2025 au taux fixe de 3.0212 %. Le remboursement de cet emprunt est in fine.



3. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2025 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n° 2022-06, homologué le 30 décembre 2023 et conformément aux principes comptables fondamentaux (prudence, permanence des méthodes, indépendance des exercices, continuité de l'activité).

Cette première application du règlement « Modernisation » induit les changements suivants :

A compter du 1er janvier 2025, conformément à l'article 513-5 du Plan comptable général, le résultat exceptionnel comprend :

- les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- les écritures comptables d'origine exclusivement fiscale, telles que les amortissements dérogatoires ;
- les changements de méthode comptable comptabilisés en résultat, lorsque leur traitement en capitaux propres est exclu en raison de dispositions fiscales ;
- les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Ce changement entraîne le classement en résultat courant d'opérations qui avant l'application du nouveau règlement étaient comptabilisées par nature en résultat exceptionnel.

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

Amendes et pénalités

Au 31 décembre 2025, les amendes et pénalités, ne concernant pas un événement majeur et inhabituel, sont comptabilisées dans le résultat d'exploitation, au poste « Autres charges ».

Au 31 décembre 2024, elles figurent en « Charges exceptionnelles ».

Au 31 décembre 2025, les produits de gestion sont dans la rubrique « Autres produits »

Suppression de la technique des transferts de charges

La suppression de la technique des transferts de charges entraîne le classement d'opérations qui avant l'application du nouveau règlement étaient comptabilisées dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions et transferts de charges », dans d'autres postes de charges ou de produits. Les principales incidences sont détaillées ci-après.

4. Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

4.1 Actif

4.1.1 Participation, autres titres immobilisés, valeur 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 66 775.65 € au 31 décembre 2025.

La dépréciation sur titres de participation s'élève à 2 609 053.52 € au 31 décembre 2025.

4.1.1.1 Titre 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€.

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 2025.

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 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 2025, aucune dépréciation n'est à constituer.

4.1.2 Prêts consentis

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 10 100 000 € au 31 décembre 2025.

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€.

Le montant du prêt s'élève à 18 500 000 € au 31 décembre 2025.

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 2025.

En date du 22 Mars 2022, une convention cadre de Prêt a été signée entre FONCIERE AG REALESTATE 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 2 décembre 2024, la société SAS LOUVRESSES DEVELOPPEMENT II a adhéré à une convention de prêt avec FONCIERE AG REAL ESTATE pour un montant de €. 6 500 000 sur une durée de 2 ans. Ce prêt est entré en vigueur rétroactivement au 1er janvier 2025. 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 4 500 000 € au 31 décembre 2025.

4.1.3 Conventions de comptes courants

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

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

En date du 11 février 2019, une convention de compte courant a été signée entre la SAS AIMEE CESAIRE AUBERVILLIERS et FONCIERE AG REAL ESTATE. Cette convention est conclue pour une durée de 2 ans à partir de la date de signature.

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



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

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

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

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

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

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

La provision pour dépréciation de ce compte courant s'élève au 31 décembre 2025 à 83 598.94 €.

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.

4.1.4 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.

4.1.5 Tableau des immobilisations – Cade général

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières	389 396 211	45 413 711	79 304 797	355 505 125
TOTAL	389 396 211	45 413 711	79 304 797	355 505 125



4.1.6 Tableau des dépréciations

	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions : Reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières	2 427 937	251 789	3 897	2 675 829
Stocks et en-cours	-	-	-	-
Créances	66 134	17 464	-	83 598
TOTAL	2 494 072	269 253	3 897	2 759 428

4.1.7 Précision sur les postes d'immobilisation, amortissement et dépréciations

4.1.7.1 Tableau des immobilisations – Nature des augmentations

Augmentations de l'exercice		Ventilation des augmentations			
		Virements		Entrées	
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Créations
<i>Immobilisations incorporelles</i>	Frais d'établissement	-	-	-	-
	Frais de développement	-	-	-	-
	Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	-	-	-	-
	Droit au bail	-	-	-	-
	Fonds commercial	-	-	-	-
	Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
	Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations incorporelles	-	-	-	-
TOTAL I		-	-	-	-
<i>Immobilisations corporelles</i>	Terrains	-	-	-	-
	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-	-
	Constructions	-	-	-	-
	Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Installations techniques, matériels et outillages industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-
	Mobilier	-	-	-	-
	Cheptel	-	-	-	-
	Emballages récupérables	-	-	-	-



	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
TOTAL II		-	-	-	-	-
<i>Immobilisations financières</i>	Participations et créances rattachées à des participations	-	-	31 958 938	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	13 454 772	-	-
TOTAL III		-	-	45 413 710	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)		-	-	45 413 710	-	-

4.1.7.2 Tableau des immobilisations – Nature des diminutions

Diminutions de l'exercice		Ventilation des diminutions				
		Virements		Sorties		
		De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
<i>Immobilisations incorporelles</i>	Frais d'établissement	-	-	-	-	-
	Frais de développement	-	-	-	-	-
	Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	-	-	-	-	-
	Droit au bail	-	-	-	-	-
	Fonds commercial	-	-	-	-	-
	Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
	Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations incorporelles	-	-	-	-	-
TOTAL I		-	-	-	-	-
<i>Immobilisations corporelles</i>	Terrains	-	-	-	-	-
	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-	-	-
	Constructions	-	-	-	-	-
	Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
	Installations techniques, matériels et outillages industriels	-	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-	-
	Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-	-
	Mobilier	-	-	-	-	-
	Cheptel	-	-	-	-	-
	Emballages récupérables	-	-	-	-	-



	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
TOTAL II		-	-	-	-	-
<i>Immobilisations financières</i>	Participations et créances rattachées à des participations	-	-	11 270 634	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	68 034 162	-	-
TOTAL III		-	-	79 304 797	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)		-	-	79 304 797	-	-

4.1.7.3 Tableau des amortissements – Nature des augmentations

Dotations de l'exercice		Ventilation des dotations			
		Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis selon autres mode	Dotations exceptionnelles
<i>Immobilisations incorporelles</i>	Frais d'établissement	-	-	-	-
	Frais de développement	-	-	-	-
	Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	-	-	-	-
	Droit au bail	-	-	-	-
	Fonds commercial	-	-	-	-
	Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
	Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations incorporelles	-	-	-	-
TOTAL I		-	-	-	-
<i>Immobilisations corporelles</i>	Terrains	-	-	-	-
	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-	-
	Constructions	-	-	-	-
	Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Installations techniques, matériels et outillages industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-
	Mobilier	-	-	-	-
	Cheptel	-	-	-	-
	Emballages récupérables	-	-	-	-



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles	-	-	-	-
TOTAL II		-	-	-	-
<i>Immobilisations financières</i>	Participations et créances rattachées à des participations	-	-	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL III		-	-	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)		-	-	-	-



4.1.7.4 Tableau des amortissements – Nature des diminutions

Diminutions de l'exercice		Ventilation des diminutions		
		Eléments transférés à l'actif circulant	Eléments cédés	Eléments mis hors service
<i>Immobilisations incorporelles</i>	Frais d'établissement	-	-	-
	Frais de développement	-	-	-
	Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	-	-	-
	Droit au bail	-	-	-
	Fonds commercial	-	-	-
	Autres immobilisations incorporelles	-	-	-
	Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations incorporelles	-	-	-
TOTAL I		-	-	-
<i>Immobilisations corporelles</i>	Terrains	-	-	-
	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-
	Constructions	-	-	-
	Constructions sur sol d'autrui	-	-	-
	Installations techniques, matériels et outillages industriels	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-
	Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-
	Mobilier	-	-	-
	Cheptel	-	-	-
	Emballages récupérables	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles	-	-	-
TOTAL II		-	-	-
<i>Immobilisations financières</i>	Participations et créances rattachées à des participations	-	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	-
TOTAL III		-	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)		-	-	-



4.1.8 Informations relatives aux filiales et participations

	Capitaux propres (2)(3)	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur comptable des titres détenus (4)	
			Brute	Nette
<i>Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)</i>				
1. Renseignements détaillés pour chaque filiale (1)				
SNC CAP DE PARIS	1 000	99	999	999
SNC IMMO AGRE 6	1 000	99	999	999
SNC MARIKOFF	1 000	99	999	999
SAS TRANSBUS	66 045 782	100	87 427 802	87 427 802
SCI HAVLOG	1 000	99	999	999
SNC LES RIVES DU GOLF	1 000	100	10 799	1 000
SNC 62 RUE JEANNE D'ARC	1 000	100	1 000	1 000
SCCV ROL TANGUYAUBERVILLIERS	1 000	50	501	501
SNC 357 RUE D'ESTIENNE D'ORVES	21 001 000	100	21 000 999	21 000 999
SNC AGREFIMMO 1	1 000	99	999	999
SCI IMMO AGRE 2	1 000	100	1 000	1 000
SNC 42-48 RUE SAINT-FERREOL	8 501 000	100	8 500 999	8 500 999
SNC HORACE VERNET	1 000	99	999	999
SNC LOGONE	14 001 000	100	14 000 999	14 000 999
SCI AGRETRONOM	1 000	99	999	999
SCI MENNERY	1 000	99	999	999
SNC RUEIL ARCOLE	13 930 164	100	14 681 734	13 930 164
SNC AGRE CLIMA	1 000	-	999	999
SNC IMMO AGRE 8	1 000	100	999	999
2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1			-	-
A. Total des filiales			145 635 823	144 874 454
<i>Renseignements concernant les participations (10 à 50% du capital détenu par la société)</i>				
1. Renseignements détaillés pour chaque participation (1)				
SAS HEKLA	959 676	50	5 072	5 072
SCCV GENEVILLIERS LOUVRESSES	2 980 130	50	500	500
SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	6 963	50	1 840 916	3 482
SCCV 4 COMMERCE	1 000	25	250	250
SCCV 7 B2A TOUR DE SEINE	1 000	25	250	250
SCCV B2B1 BUREAU	1 000	25	250	250
SCCV B1C1 ACTIVITES	1 000	25	250	250
SAS AILN DEVELOPMENT	-334 394	25	10 000	-
SCCV 5 B1C1 HOTEL	1 000	25	250	-
SCCV B2B3 ECOLE	1 000	25	250	250
SCCV 8 B2A PARTICIPATIF	1 000	25	250	250
2. Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1			-	-
B. Total des participations			1 858 238	10 554
C. Total des filiales et participations (A+B)			147 494 061	144 885 008



	Montant net des prêts et avances consentis par la société (4)(5)	Montant des engagements donnés par la société (4)
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)		
1. Renseignements détaillés pour chaque participation (1)		
SNC CAP DE PARIS	55 897 092	-
SNC IMMO AGRE 6	48 481 951	-
SNC MARIKOFF	19 085 910	-
SAS TRANSBUS	61 437 056	-
SCI HAVLOG	55 153 837	-
SNC LES RIVES DU GOLF	598 338	-
SNC 62 RUE JEANNE D'ARC	167 175	-
SCCV ROL TANGUYAUBERVILLIERS	2 762 772	-
SNC 357 RUE D'ESTIENNE D'ORVES	15 913 214	-
SNC AGREFIMMO 1	5 153 694	-
SCI IMMO AGRE 2	23 842	-
SNC 42-48 RUE SAINT-FERREOL	11 368 651	-
SNC HORACE VERNET	-	-
SNC LOGONE	-	-
SCI AGRETRONOM	32 115 611	-
SCI MENNERY	23 459 774	-
SNC RUEIL ARCOLE	7 733 284	-
SNC AGRE CLIMA	40 923 054	-
SNC IMMO AGRE 8	15 000	-
2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1	-	-
A. Total des filiales	380 290 261	-
Renseignements concernant les participations (10 à 50% du capital détenu par la société)		
1. Renseignements détaillés pour chaque participation (1)		
SAS HEKLA	-	-
SCCV GENEVILLIERS LOUVRESSES	-	-
SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	5 310 392	-
SCCV 4 COMMERCE	-	-
SCCV 7 B2A TOUR DE SEINE	-	-
SCCV B2B1 BUREAU	-	-
SCCV B1C1 ACTIVITES	392	-
SAS AILN DEVELOPMENT	837 552	-
SCCV 5 B1C1 HOTEL	-	-
SCCV B2B3 ECOLE	-	-
SCCV 8 B2A PARTICIPATIF	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
2. Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1	-	-
B. Total des participations	6 148 336	-
C. Total des filiales et participations (A+B)	386 438 597	-



	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice clos (3)(4)(6)(7)	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) (3)(4)(7)	Dividendes encaissés par la société en cours de l'exercice (4)	Observations
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)				
1. Renseignements détaillés pour chaque filiale (1)				
SNC CAP DE PARIS	3 717 847	2 748 215	-	-
SNC IMMO AGRE 6	6 067	-75 941	-	-
SNC MARIKOFF	1 371 150	841 868	-	-
SAS TRANSBUS	3 236 121	1 370 979	1 322 619	-
SCI HAVLOG	4 780 684	1 605 562	-	-
SNC LES RIVES DU GOLF	-	-18 250		
SNC 62 RUE JEANNE D'ARC	-	-17 514		
SCCV ROL TANGUYAUBERVILLI ERS	-	-255 430		
SNC 357 RUE D'ESTIENNE D'ORVES	3 009 687	1 328 677		
SNC AGREFIMMO 1	486 825	-56 995		
SCI IMMO AGRE 2	-	-18 194		
SNC 42-48 RUE SAINT- FERREOL	1 018 677	-3 203 734		
SNC HORACE VERNET	4 909 614	809 491		
SNC LOGONE	1 872 695	15 314 352		
SCI AGRETRONOM	1 575 347	1 230 698		
SCI MENNERY	173 851	-109 317		
SNC RUEIL ARCOLE	1 834 432	-5 240 049		
SNC AGRE CLIMA	9 481	-558 796		
SNC IMMO AGRE 8	-	-12 132	-	
2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1			-	-
A. Total des filiales			1 322 619	
Renseignements concernant les participations (10 à 50% du capital détenu par la société)				
1. Renseignements détaillés pour chaque participation (1)				
SAS HEKLA	-	-18 658	-	-
SCCV GENEVILLIERS LOUVRESSES	17 020 228	2 979 130	-	-
SAS AIME CESAIRE AUBERVILLIERS	-	-507 195	-	-
SCCV 4 COMMERCE	-	-501	-	-
SCCV 7 B2A TOUR DE SEINE	-	-	-	-
SCCV B2B1 BUREAU	-	-27	-	
SCCV B1C1 ACTIVITES	-	-	-	



SAS AILN DEVELOPMENT	-	-69 855	-	
SCCV 5 B1C1 HOTEL	-	-	-	
SCCV B2B3 ECOLE	-	-	-	
SCCV 8 B2A PARTICIPATIF	-	-	-	
-	-	-	-	
-	-	-	-	
2. Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1			-	-
B. Total des participations			-	
C. Total des filiales et participations (A+B)			1 322 619	

(1) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de la société astreinte à la publication.

(2) Dans la monnaie locale d'opération.

(3) Lorsqu'une filiale ou participation a demandé lors du dépôt des comptes annuels qu'ils ne soient pas rendus publics suivant les dispositions prévues pour les micro-entreprises à l'article L. 232-25 du code de commerce, ces colonnes peuvent ne pas être renseignées.

(4) En euros.

(5) Sous déduction des dépréciations le cas échéant.

(6) Lorsqu'une filiale ou participation a demandé lors du dépôt des comptes annuels que le compte de résultat ne soit pas rendu public suivant les dispositions prévues pour les petites entreprises à l'article L. 232-25 du code de commerce, le chiffre d'affaires réalisé par cette filiale ou participation peut ne pas être renseigné.

(7) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de l'exercice de la société ou des données d'un exercice antérieur du fait de la non-disponibilité des comptes à la date d'établissement des comptes, le préciser dans la colonne "Observations".

4.1.9 Créances

4.1.9.1 Valorisation des créances

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

Aucune provision pour dépréciation client n'a été comptabilisée en date du 31 décembre 2025.

4.1.9.2 Dépréciation de l'actif circulant

Postes	Au 31-12-2025	Au 31-12-2024
Créances clients et comptes rattachés	-	-
Autres créances	83 598	66 134
TOTAL	83 598	66 134

La provision pour dépréciation de compte courant s'élève au 31 décembre 2025 à 83 598.94 €.



4.1.9.3 État des échéances des créances à la clôture de l'exercice

Créances	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé	134 408 272	63 429 449	70 978 822
Créances de l'actif circulant	426 851 204	-	426 851 204
Charges constatées d'avance	-	-	-
TOTAL	561 259 477	63 429 449	497 830 027

4.2 Passif

4.2.1 Capitaux propres

4.2.1.1 Actions et parts sociales émises pendant l'exercice

Au 31 décembre 2025, le capital est complètement libéré et composé de 397 001 000 parts sociales d'une valeur nominale d'1 Euro.

	Nombre à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre à la clôture de l'exercice
Actions/parts sociales	397 001 000	-	-	397 001 000

4.2.1.2 Tableau de variation des capitaux propres

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Distribution de dividendes	Augmentation de capital
Capital	397 001 000	-	-	-
Primes d'émission, de fusion, d'apport	3 431 671	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart d'équivalence	-	-	-	-
Réserve légale	3 180 109	-	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-	-
Réserves réglementées	-	-	-	-
Autres réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-7 152 405	-4 375 669	-	-
Résultat de l'exercice	-4 375 669	4 375 669	-	-
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	2 340 350	-	-	-
Total des capitaux propres	394 425 055	-	-	-



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres	Montant à la clôture de l'exercice
Capital	-	-	-	397 001 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	-	-	-	3 431 671
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart d'équivalence	-	-	-	-
Réserve légale	-	-	-	3 180 109
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-	-
Réserves réglementées	-	-	-	-
Autres réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-11 528 075
Résultat de l'exercice	-	12 378 029	-	12 378 029
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	214 959	2 555 309
Total des capitaux propres	-	12 378 029	214 959	407 018 043

Le montant des provision réglementées de 2 555 309 € concerne les amortissements dérogatoires pour les frais d'acquisition de titres. Le montant des amortissements dérogatoires au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 est de 214 959.41 €.

4.2.2 Provisions et passifs éventuels

Rubriques	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice
Provisions pour risques	-	3 424
<i>dont provisions pour litiges</i>	-	-
<i>dont provisions pour garanties données aux clients</i>	-	-
<i>dont provisions pour amendes et pénalités</i>	-	-
<i>dont provisions pour pertes de change</i>	-	-
<i>dont provisions pour pertes sur contrats</i>	-	-
Provisions pour charges	-	-
<i>dont engagements de retraite et avantages similaires</i>	-	-
<i>dont provisions pour restructurations</i>	-	-
<i>dont provisions pour impôts</i>	-	-
<i>dont provisions pour renouvellement des immobilisations - entreprises concessionnaires</i>	-	-
<i>dont provisions pour gros entretien ou grandes révisions</i>	-	-
<i>dont provisions pour remise en état</i>	-	-
TOTAL	-	3 424



Rubriques	Diminutions : reprises de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
	Utilisées	Non-utilisées	
Provisions pour risques	-	-	3 424
<i>dont provisions pour litiges</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour garanties données aux clients</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour amendes et pénalités</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour pertes de change</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour pertes sur contrats</i>	-	-	-
Provisions pour charges	-	-	-
<i>dont engagements de retraite et avantages similaires</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour restructurations</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour impôts</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour renouvellement des immobilisations - entreprises concessionnaires</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour gros entretien ou grandes révisions</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour remise en état</i>	-	-	-
TOTAL	-	-	3 424

4.2.3 Etats des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

Dettes	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et cinq ans au plus	Échéance à plus de cinq ans
Emprunts et dettes assimilées	375 035 343	195 035 343	180 000 000	-
Fournisseurs et comptes rattachés	13 818	13 818	-	-
Autres dettes	4 608 770	4 608 770	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL	379 657 932	199 657 932	180 000 000	-

4.2.4 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 2025 :

- Taux Euribor 1 mois + marge de 67 bps en cas de prêt
- Taux Euribor 1 mois – marge 26 bps en cas de placement.

Ces taux ne pouvant en aucun cas être inférieurs à zéro

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.



4.3 Informations relatives au compte de résultat

4.3.1 Précisions relatives à certains éléments

4.3.1.1 Produits à recevoir et charges à payer au titre de l'exercice

Produits à recevoir	Montants
Intérêts courus sur prêt	3 954 772
Intérêts courus CC associés	102 981
Intérêts courus / créances titres	3 050 397
Intérêts courus CC débiteur	63 767
-	-
-	-
-	-
TOTAL	7 171 919

Charges à payer	Montants
Factures non parvenues	13 818
Intérêts courus CC	2 666 603
IS à payer	1 921 737
Intérêts courus sur emprunt	5 597 126
Intérêts courus CC associés	20 110
Intérêts courus banque	256
-	-
TOTAL	10 219 650

4.3.2 Eléments susceptibles d'être à l'origine d'allègements et d'accroissement de la dette future d'impôt sur les bénéfices

	Au 31-12-2025		Au 31-12-2024	
	Base	Impôt correspondant	Base	Impôt correspondant
Décalage dans le temps entre le régime fiscal et le traitement comptable des produits et charges	-	-	-	-
Déficits fiscaux reportables	7 274 396	1 818 599	15 813 278	3 953 319
Autres ^(a)				
Amortissement dérogatoire	2 555 309	638 827	2 340 350	585 087
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
TOTAL	9 829 705	2 457 426	18 153 628	4 538 406

4.3.3 Honoraires des commissaires aux comptes

	PWC	
Honoraires afférents à la certification des comptes	6 721	-
Honoraires afférents à la certification des informations en matière de durabilité (*)	-	-
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes et la certification des informations en matière de durabilité	-	-
TOTAL	6 721	-

(*) pour les missions prévues au II de l'article L.821-54 du code de commerce

5. Convention d'assistance en informatique

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

En date du 11 décembre 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.

En date du 05 décembre 2025, une nouvelle annexe à cette convention a été signée fixant la rémunération au titre de 2025.

6. Contrat de prestations de services

Une convention de prestations de services a été établie entre les sociétés AG REAL ESTATE FRANCE SAS et SAS FONCIERE AG REAL ESTATE. Ce contrat a pris effet au 1er janvier 2016 et a pour objet de confier à AG REAL ESTATE FRANCE SAS une mission de gestion de trésorerie et de coordination comptable et fiscale, moyennant le paiement d'une rémunération annuelle.

En date du 30 novembre 2017, l'avenant n°2 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2017. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention et fixe la rémunération au titre de 2017.

En date du 20 novembre 2018, un avenant n°3 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2018. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention ainsi que le contenu de la mission d'AG REAL ESTATE FRANCE SAS et actualise la rémunération au titre de 2018.

En date du 31 octobre 2019, un avenant n°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 d'AG REAL ESTATE FRANCE SAS 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 ainsi que le contenu de la mission de AG REAL ESTATE FRANCE SAS et actualise la rémunération au titre de 2020.

En date du 13 octobre 2021, un avenant n°6 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2021. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention et actualise la rémunération au titre de 2021.

En date du 3 octobre 2022, un avenant n° 7 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2022. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention et actualise la rémunération au titre de 2022.

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

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

En date du 28 octobre 2025, un avenant n° 10 a été signé prenant effet rétroactivement au 1er janvier 2025. Cet avenant modifie la liste des sociétés bénéficiaires de cette convention et actualise la rémunération au titre de 2025.

7. Rémunération des dirigeants

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



8. Identité de la société mère consolidante

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.

9. 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.

10. Fiscalité

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Après imputation de son déficit, elle a généré un impôt sur les sociétés de 1 921 737 €.
Le déficit reportable au 31 décembre 2025 est de 7 274 396.75 €.

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