

3 AVENUE HOCHE SCI
Société civile immobilière
au capital de 18.372.585 euros
Siège social : 162, boulevard Haussmann, 75008 PARIS
819 991 845 R.C.S. PARIS
(« la Société »)

PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 26 JUIN 2026
--

L'an deux mille vingt-six,
Le 26 juin
à 9 heures 30,

Les associés de la société 3 AVENUE HOCHE SCI, société civile au capital de 18.372.585 euros, divisé en 18.372.585 parts sociales, se sont réunies en assemblée générale ordinaire, sur convocation de la Gérance.

SONT PRESENTES :

La société M&G European Property (France) SAS
Société par actions simplifiée au capital de 404.615.534 euros,
dont le siège social est situé 162, boulevard Haussmann, 75008 - Paris,
immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés
de Paris sous le numéro 811 400 704,
représentée par Monsieur Dimitri Doublet
propriétaire de 18.372.584 parts sociales

La société M&G European Property Finance Company S.à r.l.
Société à responsabilité limitée de droit Luxembourgeois,
dont le siège social est sis 16, boulevard Royal, L-2449 Luxembourg,
immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés du
Luxembourg sous le numéro B 120 471,
représentée par Monsieur Grant Broadway et Madame Maud Maninchedda
propriétaire de 1 part sociale

Total : 18.372.585 parts sociales

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

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

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

- Lecture du rapport de gestion, examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, quitus à la Gérance et approbation des charges non déductibles ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Examen des conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de commerce ;
- Approbation du budget annuel ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

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

- Les états financiers comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;

- Le rapport spécial sur les conventions visées à l'article L. 612-5 du Code de Commerce ;
- Le rapport de gestion de la gérance ;
- Le projet de texte des résolutions ;
- Ainsi que divers autres documents dont la communication aux associés est prévue par la loi.

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

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

Enfin, il déclare la discussion ouverte.

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

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée, connaissance prise du rapport de gestion relatant l'activité et la situation de la Société pendant l'exercice clos au 31 décembre 2025 et sur les comptes arrêtés à cette date, approuve les comptes et le bilan tels qu'ils lui ont été présentés ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ce rapport.

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

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

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

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée décide d'affecter la perte nette comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2025, qui s'élève à 2.440.746 euros, au compte « Report à nouveau » qui passera ainsi d'un montant déficitaire de -3.996.182 euros à un montant déficitaire de -6.436.928 euros.

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

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

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée prend acte qu'aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours de l'exercice.

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

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée approuve le budget annuel 2026 établi par la Gérance.

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

CINQUIEME RESOLUTION

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

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

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

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

DocuSigned by:

B89EBD183E434B1...

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

Signed by:

9E538CA70F064C5...

M&G European Property Finance Company S.à r.l.
Représentée par Maud Maninchedda

DocuSigned by:

DE5E3570737B456...

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

3 Avenue Hoche SCI

Sommaire

Attestation de Présentation	1
Bilan	2
ACTIF	2
Immobilisations incorporelles	2
Immobilisations corporelles	2
Immobilisations financières	2
Stocks et en-cours	2
Créances	2
PASSIF	4
Capitaux Propres	4
Réserves	4
Autres fonds propres	4
Provisions pour risques et charges	4
Emprunts et dettes	4
Compte de résultat	5
Annexes Légales	8
SOMMAIRE	9
Règles et méthodes comptables	10
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	10
CREANCES ET DETTES	11
CHANGEMENT DE REGLEMENTATION COMPTABLE	11
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES POUR DONNER UNE IMAGE FIDELE	11
COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT	12
Bilan et compte de résultat 2024	20

Certifies conformes par le gérant

Dimitri Doublet

DocuSigned by:

B89EBD183E434B1...

Certifies conformes par le gérant

Audrey Tournereau

Signé par :

6739DE47D12D44E...

Attestation de Présentation

ATTESTATION

d'expert comptable

MISSION DE PRÉSENTATION DES COMPTES ANNUELS

Dans le cadre de la mission de Présentation des comptes annuels de l'entreprise 3 Avenue Hoche SCI pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 et conformément à nos accords, j'ai effectué les diligences prévues par la norme professionnelle du Conseil supérieur de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation de comptes.

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

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 23 pages, se caractérisent par les données suivantes :

total du bilan	50 957 945,47 Euros
chiffre d'affaires	15 759,19 Euros
résultat net comptable	-2 440 745,81 Euros

Fait à PARIS
Le 27/03/2026

Signature de l'Expert Comptable



Cabinet FIBA - ILE DE FRANCE SAS

Bilan ANC2022-06

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (I)					
Frais d'établissement (II)					
Immobilisations incorporelles					
Frais de développement					
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Immobilisations incorpor. en cours, avances et acomptes					
Immobilisations corporelles					
Terrains	26 184 070		26 184 070	26 184 070	
Constructions	31 465 812	9 801 626	21 664 186	17 075 583	4 588 603
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Immobilisations financières					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Participation					
Créances rattachées à des participations					
Titres immobilisés à de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	5 897		5 897	5 897	
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (III)	57 655 779	9 801 626	47 854 153	43 265 550	4 588 603
Stocks et en-cours					
Matières premières, approvisionnements					
En cours de production					
Produits finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances					
Créances clients et comptes rattachés					
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 151 706		1 151 706	225 880	925 826
. Autres	1 600 355		1 600 355	3 014 663	-1 414 308
Charges constatées d'avance	4 426		4 426	4 426	
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
. Actions propres					
. Autres titres					
Instruments financiers à terme et jetons détenus					

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Disponibilités	347 306		347 306	1 792 144	-1 444 838
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (IV)	3 103 793		3 103 793	5 037 112	-1 933 319
Frais d'émission des emprunts (V)					
Primes de remboursement des emprunts (VI)					
Ecart de conversion et diff. d'évaluation actif (VII)					
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I +II +III +IV +V +VI +VII)	60 759 572	9 801 626	50 957 945	48 302 662	2 655 283

Bilan ANC2022-06 (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital (dont versé : 18 372 585)	18 372 585	14 872 585	3 500 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecart de réévaluation			
Ecart d'équivalence			
Réserves			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-3 996 182	-1 460 821	-2 535 361
Résultat de l'exercice	-2 440 746	-2 535 360	94 614
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	11 935 658	10 876 403	1 059 255
Autres fonds propres			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES (I Bis)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL DES PROVISIONS (II)			
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières diverses	37 919 456	37 234 675	684 781
Instruments financiers à terme			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 099 673	95 912	1 003 761
Dettes fiscales et sociales	3 159	47 054	- 43 895
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		48 617	- 48 617
Produits constatés d'avance	0	0	
TOTAL DES DETTES (III)	39 022 288	37 426 258	1 596 030
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (IV)			
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	50 957 945	48 302 662	2 655 283

Compte de résultat ANC2022-06

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue	%
	Total	Total		
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue	15 759		15 759	N/S
Montant net du chiffre d'affaires	15 759		15 759	N/S
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits	174 745		174 745	N/S
Total des produits d'exploitation (I)	190 505		190 505	N/S
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)	333 689	362 205	- 28 516	-7,87
Impôts, taxes et versements assimilés	270 720	280 741	- 10 021	-3,57
Salaires				
Cotisations sociales				
Dotations aux amortissements et aux dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	1 034 077	1 034 077		0,00
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres charges				
Total des charges d'exploitation (II)	1 638 486	1 677 023	- 38 537	-2,30
(1) Y compris :				
Redevances de crédit-bail mobilier				
Redevances de crédit-bail immobilier				
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-1 447 981	-1 677 023	229 042	13,66
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 (2)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)	21 507	92 573	- 71 066	-76,77
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur dépréciations et provisions				
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières				
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
Total des produits financiers (V)	21 507	92 573	- 71 066	-76,77

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue	%
	Total	Total		
Charges financières :				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (3)	1 014 272	950 910	63 362	6,66
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placements				
Total des charges financières (VI)	1 014 272	950 910	63 362	6,66
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	-992 764	-858 337	- 134 427	15,66
3.RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)	-2 440 746	-2 535 360	94 614	3,73

Compte de résultat ANC2022-06 (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels				
Total des produits exceptionnels (VII)				
Charges exceptionnelles				
Total des charges exceptionnelles (VIII)				
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)				
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des Produits (I+III+V+VII)	212 012	92 573	119 439	129,02
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	2 652 758	2 627 933	24 825	0,94
BENEFICE OU PERTE	-2 440 746	-2 535 360	94 614	3,73
(2) Dont produits concernant les entités liées				
(3) Dont intérêts concernant les entités liées				

Annexes Légales ANC2022 06

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total est de 50 957 945,47 E et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -2 440 745,81 E, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Fait marquant

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

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

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

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

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changement de réglementation comptable
- Informations complémentaires pour donner une image fidèle

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

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

Informations et commentaires sur :

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

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Identité des sociétés-mères consolidant les comptes de la société
- Bilan et compte de résultat 2024

Règles et méthodes comptables

Règlement ANC 2022-06 :

Les comptes annuels ont été établis selon les normes définies par le plan comptable général approuvé par le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié par le règlement 2022-06 du 4 novembre 2022, et complété des mises à jour en vigueur actuellement, et les articles L123-12 à L123-28 du Code de Commerce :

- > continuité de l'exploitation
- > permanence des méthodes comptables, à l'exception des incidences de la première application de l'ANC 2022-06
- > indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

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

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

Et par option :

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

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

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

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

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

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

DEPRECIATION DES ACTIFS

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

A la clôture de l'exercice au 31/12/2025 il n'y a pas de provision compte tenu de la valeur de l'ensemble immobilier valorisé à 64.300.000 € par un expert indépendant.

CREANCES ET DETTES

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

CHANGEMENT DE REGLEMENTATION COMPTABLE

La société a procédé à un changement de méthode comptable obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement de l'autorité des normes comptables (ANC) n°2022-06 du 4 novembre 2022 cité ci-avant. Ce règlement a été appliqué de manière prospective.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre de ce nouveau règlement sont les suivants :

- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
- La suppression de la technique de transfert de charges ;
- La modification du plan de comptes et l'introduction d'une nouvelle nomenclature ;
- De nouveaux modèles d'états financiers ;
- Une nouvelle présentation des informations dans l'annexe, introduisant des modèles de tableaux obligatoires.

Les nouvelles dispositions s'appliquent à compter de l'exercice ouvert au 1er janvier 2025 sans retraitement des comptes antérieurs. Aucun reclassement n'a été nécessaire pour la présentation comparative de l'exercice 2024 selon les nouveaux modèles.

Les états financiers 2024 figurent en annexe.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES POUR DONNER UNE IMAGE FIDELE

Néant

EVENEMENTS POSTERIEURS

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur l'activité de la société et ses résultats.

A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026, et ils seraient, en tout état de cause, sans conséquence sur la continuité d'exploitation.

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT**Etat des immobilisations**

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains	26 184 070		
Constructions sur sol propre	25 039 530		
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions	803 602		5 622 680
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL	52 027 203		5 622 680
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	5 897		
TOTAL	5 897		
TOTAL GENERAL	52 033 099		5 622 680

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réev. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains			26 184 070	
Constructions sur sol propre			25 039 530	
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions			6 426 282	
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL			57 649 882	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			5 897	
TOTAL			5 897	
TOTAL GENERAL			57 655 779	

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	8 767 550	1 034 077		9 801 626
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	8 767 550	1 034 077		9 801 626
TOTAL GENERAL	8 767 550	1 034 077		9 801 626

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

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

Les modes et durées d'amortissements sont indiqués au § immobilisations incorporelles et corporelles

Etat des provisions

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

La société ne comptabilise aucune provision pour risques et charges au titre de l'exercice.

En conséquence, la ventilation des reprises entre part utilisée et part non utilisée prévue par le règlement ANC 2022 06 est sans objet.

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	5 897		5 897
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	1 151 706	1 151 706	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	1 600 355	1 600 355	
Charges constatées d'avance	4 426	4 426	
TOTAL GENERAL	2 762 384	2 756 487	5 897
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers	37 919 456	260 579		37 658 877
Fournisseurs et comptes rattachés	1 099 673	1 099 673		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	3 159	3 159		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes				
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	0	0		
TOTAL GENERAL	39 022 288	1 363 411		37 658 877
Emprunts souscrits en cours d'exercice	2 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Éléments relevant de plusieurs postes du bilan

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

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances			
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	37 919 456		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Autres produits financiers			
Charges financières	1 013 384		

Les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	260 579
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 083 879
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	1 344 458

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	4 426	0
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	4 426	0

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	14 872 585	1,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice	3 500 000	1,00
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	18 372 585	1,00

Variation des capitaux propres

	01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres variations	31/12/2025
Capital	14 872 585		3 500 000	18 372 585
Réserve légale				
report à nouveau	-1 460 821	-2 535 360		-3 996 182
Dividendes				
résultat N-1	-2 535 360	2 535 360		
résultat N		-2 440 746		-2 440 746
Provisions réglementées				
TOTAL	10 876 403	-2 440 746	3 500 000	11 935 658

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	15 759
TOTAL	15 759

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	15 759
TOTAL	15 759

Identité des sociétés-mères consolidant les comptes de la société

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	M&G European Property Fund SICAV - FIS
	16, boulevard Royal L-2449 Luxembourg
	Grand-Duché du Luxembourg
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités compris dans l'ensemble d'entités visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	

La société n'a pas conclu d'opérations non inscrites au bilan présentant des risques ou avantages significatifs au titre de l'exercice.

Bilan 2024

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains	26 184 070		26 184 070	26 184 070	
Constructions	25 843 132	8 767 550	17 075 583	17 451 528	- 375 945
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	5 897		5 897		5 897
TOTAL (I)	52 033 099	8 767 550	43 265 550	43 635 599	- 370 049
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés					
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	225 880		225 880	75 131	150 749
. Autres	3 014 663		3 014 663	631 707	2 382 956
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	1 792 144		1 792 144	5 590 233	-3 798 089
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance	4 426		4 426	4 386	40
TOTAL (II)	5 037 112		5 037 112	6 301 457	-1 264 345
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	57 070 211	8 767 550	48 302 662	49 937 055	-1 634 393

Bilan 2024 (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 14 872 585)	14 872 585	14 872 585	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecart de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-1 460 821	-1 702 382	241 561
Résultat de l'exercice	-2 535 360	241 561	-2 776 921
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	10 876 403	13 411 764	-2 535 361
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL (III)			
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts			
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	37 234 675	36 284 658	950 017
. Associés			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	95 912	183 466	- 87 554
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	47 054	2 709	44 345
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés		5 842	- 5 842
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	48 617	48 617	
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance	0	0	
TOTAL (IV)	37 426 258	36 525 292	900 966
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	48 302 662	49 937 055	-1 634 393

Compte de résultat 2024

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total	
Ventes de marchandises					
Production vendue biens				3 024 339	-3 024 339
Production vendue services					-100
Chiffres d'affaires Nets				3 024 339	-3 024 339
					-100
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges					
Autres produits					
Total des produits d'exploitation (I)				3 024 339	-3 024 339
					-100
Achats de marchandises (y compris droits de douane)					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approv.)					
Autres achats et charges externes		362 205	533 274	- 171 069	-32,08
Impôts, taxes et versements assimilés		280 741	249 748	30 993	12,41
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements sur immobilisations		1 034 077	1 034 077		0,00
Dotations aux provisions sur immobilisations					
Dotations aux provisions sur actif circulant					
Dotations aux provisions pour risques et charges					
Autres charges					
Total des charges d'exploitation (II)		1 677 023	1 817 099	- 140 076	-7,71
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)		-1 677 023	1 207 240	-2 884 263	-238,91
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					
Produits financiers de participations					
Produits des autres valeurs mobilières et créances		92 573	36 719	55 854	152,11
Autres intérêts et produits assimilés					
Reprises sur provisions et transferts de charges					
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement					
Total des produits financiers (V)		92 573	36 719	55 854	152,11
Dotations financières aux amortissements et provisions					
Intérêts et charges assimilées		950 910	1 002 398	- 51 488	-5,14
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement					
Total des charges financières (VI)		950 910	1 002 398	- 51 488	-5,14
RESULTAT FINANCIER (V-VI)		-858 337	-965 679	107 342	11,12
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)		-2 535 360	241 561	-2 776 921	N/S

Compte de résultat 2024 (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)				
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)				
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des Produits (I+III+V+VII)	92 573	3 061 058	-2 968 485	-96,98
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	2 627 933	2 819 497	- 191 564	-6,79
RESULTAT NET	-2 535 360	241 561	-2 776 921	N/S
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				