

97 Jean Jaures SNC
Société en Nom Collectif
au capital de 1.139.111 euros
Siège social : 162, boulevard Haussmann, 75008 PARIS
849 722 186 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 15,

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

SONT PRESENTES :

La société M&G European Property (France) SAS
Société par actions simplifiée au capital de 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 1.139.110 parts sociales
propriétaire de

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 1 part sociale
propriétaire de

Total : **1.139.111 parts sociales**

Les associés présents (les « **Associées** ») 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 Associées se sont réunies à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Lecture du rapport de gestion, examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 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.

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

- Les états financiers comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Le rapport spécial sur les conventions visées à l'article L.223-19 du Code de Commerce ;
- Le rapport de la gérance ;
- Le projet de texte des résolutions ;
- Ainsi que divers autres documents dont la communication aux associés est prévue par la loi.

Il précise que tous les documents prescrits par l'article R. 223-18 du Code de Commerce ont été adressés aux 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 quitus entier et sans réserve aux co-gérants pour l'exécution de leurs mandats pendant l'exercice écoulé.

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

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

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée décide d'affecter le bénéfice net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2025, qui s'élève à 2.209.460 euros, au compte « Report à nouveau », qui passera ainsi d'un montant déficitaire de -6.237.158 euros à un montant déficitaire de -4.027.698 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:



B09E0B483E434B1...

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

DocuSigned by:



DE5E0570737B456...

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

Signed by:



9E506CA70F00405...

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

97 JEAN JAURES SNC

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 97 JEAN JAURES SNC 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	47 457 149,73 Euros
chiffre d'affaires	2 052 053,38 Euros
résultat net comptable	2 209 459,56 Euros

Fait à PARIS
Le 11/03/2026

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	18 994 717	1 923 143	17 071 574	15 111 171	1 960 403
Constructions	26 230 800	3 002 375	23 228 426	24 028 829	- 800 403
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					
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (III)	45 225 518	4 925 518	40 300 000	39 140 000	1 160 000
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	593 593	37 338	556 255	543 740	12 515
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	36 398		36 398	193 952	- 157 554
. Autres	333		333	333	
Charges constatées d'avance	837 585		837 585	938 863	- 101 278
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	5 726 578		5 726 578	4 441 408	1 285 170
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (IV)	7 194 488	37 338	7 157 150	6 118 296	1 038 854
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)	52 420 006	4 962 856	47 457 150	45 258 296	2 198 854

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 : 1 139 111)	1 139 111	1 139 111	
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	-6 237 158	-6 558 007	320 849
Résultat de l'exercice	2 209 460	320 849	1 888 611
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	-2 888 587	-5 098 047	2 209 460
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	50 184 801	50 184 801	
Instruments financiers à terme			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	91 699	111 378	- 19 679
Dettes fiscales et sociales	60 929	60 163	766
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	8 308		8 308
Produits constatés d'avance			
TOTAL DES DETTES (III)	50 345 737	50 356 343	- 10 606
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (IV)			
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	47 457 150	45 258 296	2 198 854

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	2 052 053	1 923 011	129 042	6,71
Montant net du chiffre d'affaires	2 052 053	1 923 011	129 042	6,71
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1 962 921	140 403	1 822 518	N/S
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits				
Total des produits d'exploitation (I)	4 014 975	2 063 415	1 951 560	94,58
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)	224 999	195 308	29 691	15,20
Impôts, taxes et versements assimilés	148 087	104 834	43 253	41,26
Salaires				
Cotisations sociales				
Dotations aux amortissements et aux dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	800 403	800 403		0,00
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		39 857	- 39 857	-100
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres charges				
Total des charges d'exploitation (II)	1 173 489	1 140 402	33 087	2,90
(1) Y compris :				
Redevances de crédit-bail mobilier				
Redevances de crédit-bail immobilier				
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	2 841 486	923 012	1 918 474	207,85
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)				
Autres intérêts et produits assimilés	41 553	71 377	- 29 824	-41,78
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)	41 553	71 377	- 29 824	-41,78

	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)	673 579	673 540	39	0,01
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placements				
Total des charges financières (VI)	673 579	673 540	39	0,01
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	-632 026	-602 163	- 29 863	4,96
3.RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)	2 209 460	320 849	1 888 611	588,63

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)	4 056 527	2 134 791	1 921 736	90,02
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	1 847 068	1 813 942	33 126	1,83
BENEFICE OU PERTE	2 209 460	320 849	1 888 611	588,63
(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 47 457 149,73E et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 2 209 459,56 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.

Faits caractéristiques

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

- Honoraires des Commissaires Aux Comptes
- 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 décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

l'acquisition de l'ensemble immobilier a été décomposé, selon l'évaluation d'un expert indépendant, en terrain pour 18.994.717,42 € et en constructions pour 26.230.800,25 €.

La construction a ensuite été décomposé comme suit :

- Gros-oeuvre : 7.962.173,04 €
- Façades et couvertures : 3.914.705,83 €
- Installations techniques : 6.524.509,72 €
- Agencements et aménagements : 7.829.411,66 €

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

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

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

DEPRECIATION DES ACTIFS

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

A la clôture de l'exercice au 31 décembre 2025 la société a constaté une reprise de provision pour dépréciation de 1.960.403 euros compte tenu de la valeur de l'ensemble immobilier valorisé à 40.300.000 euros par un expert indépendant, la provision au 31/12/2025 s'élève à 1.923.142,96 €.

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	18 994 717		
Constructions sur sol propre	26 230 800		
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL	45 225 518		
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			
TOTAL GENERAL	45 225 518		

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réev. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains			18 994 717	
Constructions sur sol propre			26 230 800	
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL			45 225 518	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL				
TOTAL GENERAL			45 225 518	

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	2 201 972	800 403		3 002 375
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	2 201 972	800 403		3 002 375
TOTAL GENERAL	2 201 972	800 403		3 002 375

	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	800 403				
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	800 403				
TOTAL GENERAL	800 403				

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	3 883 546 39 857		1 960 403 2 518	1 923 143 37 338
TOTAL Dépréciations	3 923 403		1 962 921	1 960 481
TOTAL GENERAL	3 923 403		1 962 921	1 960 481
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles			1 962 921	

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			
Clients douteux ou litigieux	44 806	44 806	
Autres créances clients	548 787	548 787	
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	36 398	36 398	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	333	333	
Charges constatées d'avance	837 585	837 585	
TOTAL GENERAL	1 467 910	1 467 910	
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	50 184 801		50 184 801	
Fournisseurs et comptes rattachés	91 699	91 699		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	57 783	57 783		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	3 146	3 146		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	8 308	8 308		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	-0	-0		
TOTAL GENERAL	50 345 737	160 936	50 184 801	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Eléments 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	50 184 801		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Autres produits financiers			
Charges financières	672 780		

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	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	77 813
Dettes fiscales et sociales	3 146
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	8 308
TOTAL	89 267

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	837 585	
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	837 585	

Composition du capital social

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

Variation des capitaux propres

	01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres variations	31/12/2025
capital	1 139 111			1 139 111
Réserve légale				
report à nouveau	-6 558 007	320 849		-6 237 158
Dividendes				
résultat N-1	320 849	-320 849		
résultat N		2 209 460		2 209 460
Provisions réglementées				
TOTAL	-5 098 047	2 209 460		-2 888 587

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	2 052 053
TOTAL	2 052 053

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	2 052 053
TOTAL	2 052 053

Honoraires des commissaires aux comptes

	Commissaire aux comptes 1	Commissaire aux comptes 2
Honoraires afférents à la certification des comptes	13 100	
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	13 100	

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	18 994 717	3 883 546	15 111 171	14 970 768	140 403
Constructions	26 230 800	2 201 972	24 028 829	24 829 232	- 800 403
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					
TOTAL (I)	45 225 518	6 085 518	39 140 000	39 800 000	- 660 000
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	583 597	39 857	543 740	619 349	- 75 609
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	193 952		193 952	392 838	- 198 886
. Autres	333		333	333	
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	4 441 408		4 441 408	3 094 054	1 347 354
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance	938 863		938 863	1 040 719	- 101 856
TOTAL (II)	6 158 153	39 857	6 118 296	5 147 294	971 002
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	51 383 671	6 125 374	45 258 296	44 947 294	311 002

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 : 1 139 111)	1 139 111	1 139 111	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecart de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-6 558 007	-2 654 640	-3 903 367
Résultat de l'exercice	320 849	-3 903 367	4 224 216
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	-5 098 047	-5 418 896	320 849
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	50 184 801	50 184 801	
. Associés			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	111 378	110 468	910
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	57 327	67 909	- 10 582
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	2 836	3 012	- 176
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	50 356 343	50 366 190	- 9 847
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	45 258 296	44 947 294	311 002

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					
Production vendue services	1 923 011		1 923 011	1 836 511	86 500 4,71
Chiffres d'affaires Nets	1 923 011		1 923 011	1 836 511	86 500 4,71
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			140 403	140 403	N/S
Autres produits					
Total des produits d'exploitation (I)			2 063 415	1 836 511	226 904 12,36
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			195 308	286 098	- 90 790 -31,73
Impôts, taxes et versements assimilés			104 834	91 288	13 546 14,84
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements sur immobilisations			800 403	799 171	1 232 0,15
Dotations aux provisions sur immobilisations				3 931 228	-3 931 228 -100
Dotations aux provisions sur actif circulant			39 857		39 857 N/S
Dotations aux provisions pour risques et charges					
Autres charges					
Total des charges d'exploitation (II)			1 140 402	5 107 785	-3 967 383 -77,67
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			923 012	-3 271 274	4 194 286 128,22
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					
Produits financiers de participations					
Produits des autres valeurs mobilières et créances					
Autres intérêts et produits assimilés			71 377	41 444	29 933 72,23
Reprises sur provisions et transferts de charges					
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement					
Total des produits financiers (V)			71 377	41 444	29 933 72,23
Dotations financières aux amortissements et provisions					
Intérêts et charges assimilées			673 540	673 537	3 0,00
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement					
Total des charges financières (VI)			673 540	673 537	3 0,00
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-602 163	-632 092	29 929 4,73
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			320 849	-3 903 367	4 224 216 108,22

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)	2 134 791	1 877 955	256 836	13,68
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	1 813 942	5 781 322	-3 967 380	-68,62
RESULTAT NET	320 849	-3 903 367	4 224 216	108,22
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				