



RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

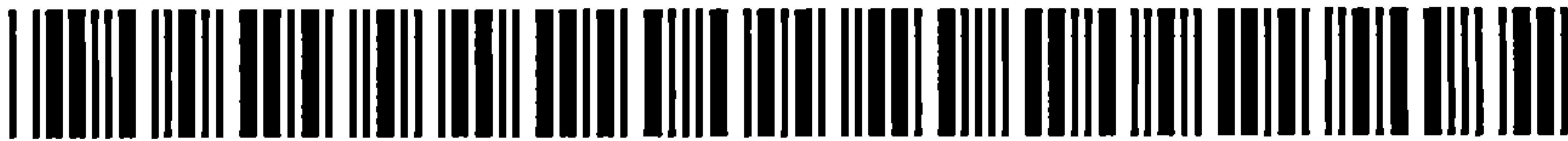
Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2016 B 12384

Numéro SIREN : 820 498 368

Nom ou dénomination : Foncière AG Real Estate

Ce dépôt a été enregistré le 20/07/2017 sous le numéro de dépôt 59150



20170591502016

DATE DEPOT : 20/07/2017

N° DE DEPOT : 59150

N° GESTION : 2016B12384

N° SIREN : 820498368

DENOMINATION : Foncière AG Real Estate

ADRESSE : 69 Boulevard Malesherbes 75008 Paris

MILLESIME : 2016

FONCIERE AG REAL ESTATE
Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 8.501.000 €
Siège social : 69 boulevard Malesherbes
75008 PARIS
820 498 368 RCS PARIS
(la « Société »)

Graffe du Tribunal de
Commerce de Paris

21 JUL. 2017

59150
numéro de dépôt

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE

EN DATE DU 21 JUIN 2017

L'an deux mille dix-sept,
Le vingt-et-un juin, à 15 heures,
dans les locaux du cabinet d'avocats Kramer Levin situés 47 avenue Hoche à Paris (75008),

Est présente :

La société **AG Insurance**, société anonyme de droit belge ayant son siège social situé à 1000 Bruxelles, Boulevard Emile Jacqmain 53, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0404.494.849, représentée par la SPRL Laurent Stalens, mandataire spécial, elle-même représentée par Monsieur Laurent Stalens, gérant, dûment habilitée aux fins des présentes,

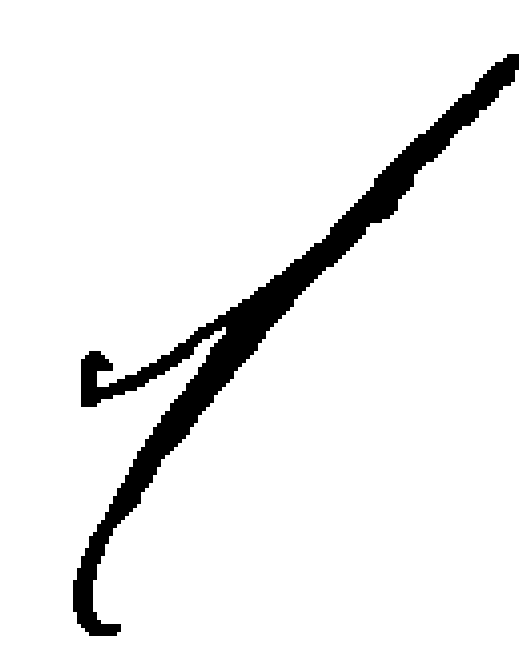
Associé unique de la Société (l'« Associé Unique »), propriétaire de la totalité des 8.501.000 actions de 1 € de valeur nominale chacune émises par la Société,

Le représentant de la société **KPMG SA**, Commissaire aux Comptes de la Société, régulièrement convoqué, est absent et excusé.

Monsieur Laurent Stalens, préside la séance en sa qualité de gérant de la SPRL Laurent Stalens, elle-même agissant en qualité d'administrateur de la société **AG Real Estate SA**, Président de la Société, met à la disposition des personnes présentes :

- un exemplaire de la convocation adressée à l'Associé Unique,
- la copie de la lettre de convocation adressée au Commissaire aux Comptes avec l'avis de réception,
- le rapport de gestion du Président,
- le texte des résolutions,
- 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 2016,
- le rapport du Commissaire aux Comptes,
- la lettre de démission de Monsieur Stéphane Sohier,
- les statuts de la Société.

Le Président déclare que l'inventaire, les comptes annuels, le rapport du Président, le rapport du Commissaire aux Comptes, le texte des décisions proposés, ainsi que tous les autres



documents et renseignements prévus par la loi et les règlements ont été tenus à la disposition de l'Associé Unique, au siège social, à compter de la convocation de la présente réunion.

L'Associé Unique lui donne acte de ces déclarations.

Puis le Président de séance rappelle que l'Associé Unique est appelé à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

1. Lecture du rapport du Président et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016. Approbation de ces rapports et des comptes afférents audit exercice. Quitus au Président, au Directeur Général, aux Directeurs Généraux Délégués et au Commissaire aux Comptes.
2. Affectation du résultat.
3. Examen des conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce.
4. Constatation de la démission de Monsieur Stéphane Sohier en qualité de Directeur Général Délégué Belgique.
5. Extension de l'objet social, modification de l'article 5 des statuts.
6. 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

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 2016 approuve lesdits rapports ainsi que les comptes afférents audit exercice tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir une perte de <1.706.765,48> €.

L'Associé Unique donne quitus entier et sans réserve au Président, au Directeur Général, aux Directeurs Généraux Délégués et au Commissaire aux Comptes pour l'exercice de leur mandat respectif au cours de l'exercice écoulé.

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique, approuvant l'affectation du résultat telle que proposée par le Président, décide d'affecter la perte de l'exercice s'élevant à la somme de <1.706.765,48> € au report à nouveau, qui présente un solde débiteur du même montant.



Compte tenu de cette affectation, le montant des capitaux propres s'élève à 6.816.048,60 €.

Conformément à la loi, l'Associé Unique constate qu'il n'a été distribué aucun dividende au cours des trois derniers exercices, puisqu'il s'agit du premier exercice social de la Société.

TROISIEME DECISION

L'Associé Unique après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du Président, prend acte que la Société n'a conclu aucune convention avec l'un de ses dirigeants non associés, relevant de l'article L.227-10 du Code de commerce au cours de l'exercice 2016.

L'Associé Unique ratifie en tant que de besoin, toutes conventions ou tous contrats conclus depuis le 1^{er} octobre 2016 jusqu'à ce jour, au nom et pour le compte de la Société par son représentant, avec toutes autres sociétés ayant le même représentant ou avec ce dernier agissant pour son propre compte, conformément à la dérogation prévue à l'article 1161 alinéa 2 du Code civil.

En outre, l'Associé Unique autorise d'ores et déjà, la conclusion à compter de ce jour, de toutes conventions ou tous contrats au nom et pour le compte de la Société par son représentant, avec toutes autres sociétés ayant le même représentant ou avec ce dernier agissant pour son propre compte, conformément à la même dérogation.

QUATRIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir entendu lecture du rapport du Président :

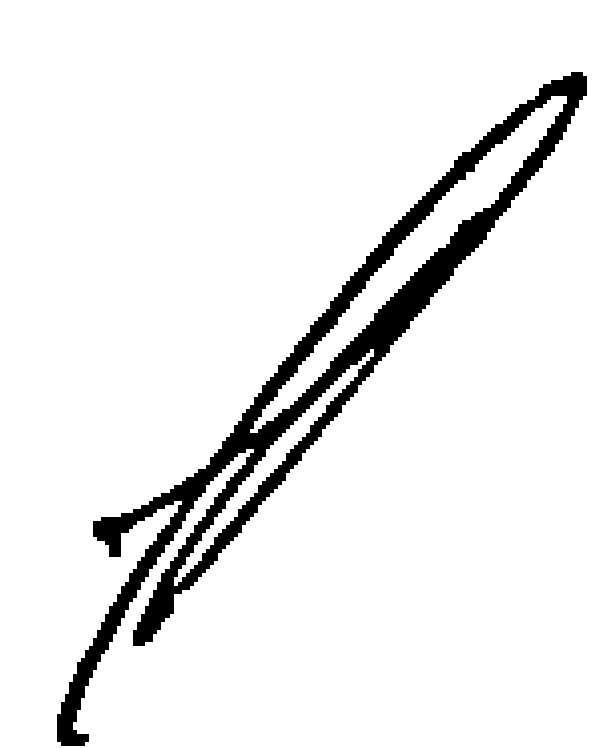
- prend acte de la démission de Monsieur Stéphane Sohier en sa qualité de Directeur Général Délégué Belgique en date du 26 avril 2017 ; et
- lui donne quitus entier et définitif pour l'exercice de ses fonctions jusqu'au 26 avril 2017 inclus.

L'Associé Unique décide de ne pas procéder à son remplacement.

CINQUIEME DECISION

L'Associé Unique après avoir entendu la lecture du rapport de gestion et pris connaissance de la rédaction de l'objet social mentionné à l'article 5 des statuts, constate que la Société n'est pas expressément autorisée dans le cadre de son activité, à consentir des prêts à des sociétés faisant partie du groupe auquel elle appartient, décide par conséquent d'étendre l'objet social pour permettre à la Société d'octroyer à titre accessoire, tout crédit rémunéré ou non à toute société de son groupe.

L'Associé Unique prend acte que ce complément d'activité revêt un caractère accessoire par rapport à l'activité principale de la Société et que celui-ci ne sera pas mentionné sur l'extrait kbis.



En conséquence de ce qui précède, l'Associé Unique décide de modifier et compléter l'article 5 des statuts relatifs à l'objet social en insérant un nouveau paragraphe ; celui-ci sera désormais rédigé comme suit :

« ARTICLE 5 - OBJET SOCIAL

La Société a pour objet, en France et dans tous pays :

- *l'acquisition de tous biens immobiliers construits ou non et de tous droits immobiliers, par tout moyen y compris par voie d'échange ou d'apport, directement ou indirectement, en pleine propriété, usufruit, nue-propiété, bail à construction, crédit-bail immobilier ou tout autre moyen,*
- *l'exercice du droit de propriété sur tous ces biens et droits immobiliers, dont notamment l'administration, directement ou indirectement, la gestion par location ou autrement, la construction ou l'aménagement de tous ces biens et droits immobiliers,*
- *la prise de participation directe ou indirecte dans toutes sociétés françaises ou étrangères, créées ou à créer, ayant un objet similaire ou connexe,*
- *la souscription de tous emprunts et l'octroi de toutes sûretés en garantie du remboursement de ces emprunts,*
- *de manière accessoire, l'octroi de tout crédit rémunéré ou non au profit de toutes sociétés faisant partie du groupe auquel elle appartient dans le respect de l'intérêt social et des conditions posées par la loi,*
- *et plus généralement, toutes opérations financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à cet objet ou à tout autre objet similaire ou connexe, et susceptibles d'en favoriser la réalisation.*

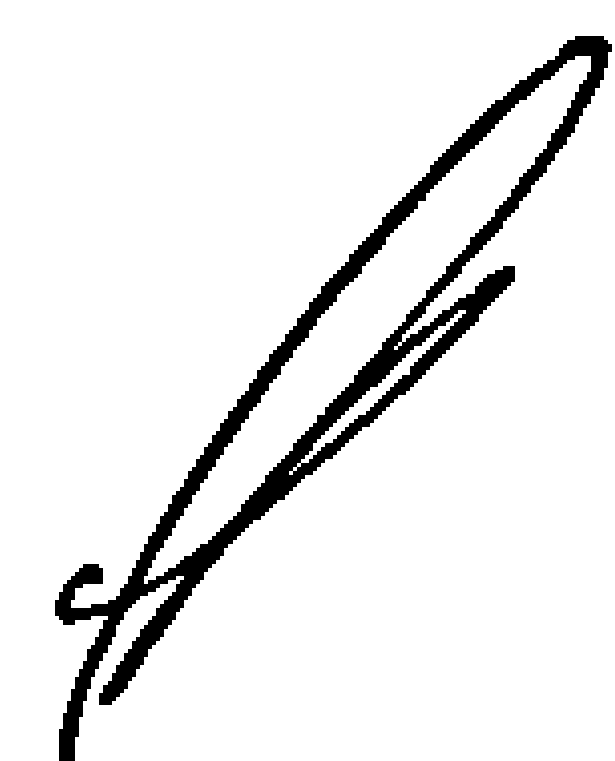
Enfin, l'Associé Unique ratifie en tant que de besoin, la convention de prêt signée le 19 septembre 2016 entre la Société et Transbus, aux termes de laquelle, la Société a consenti à cette dernière un prêt de 9.833.524 € rémunéré au taux de 1% dont la durée est fixée à 10 ans.

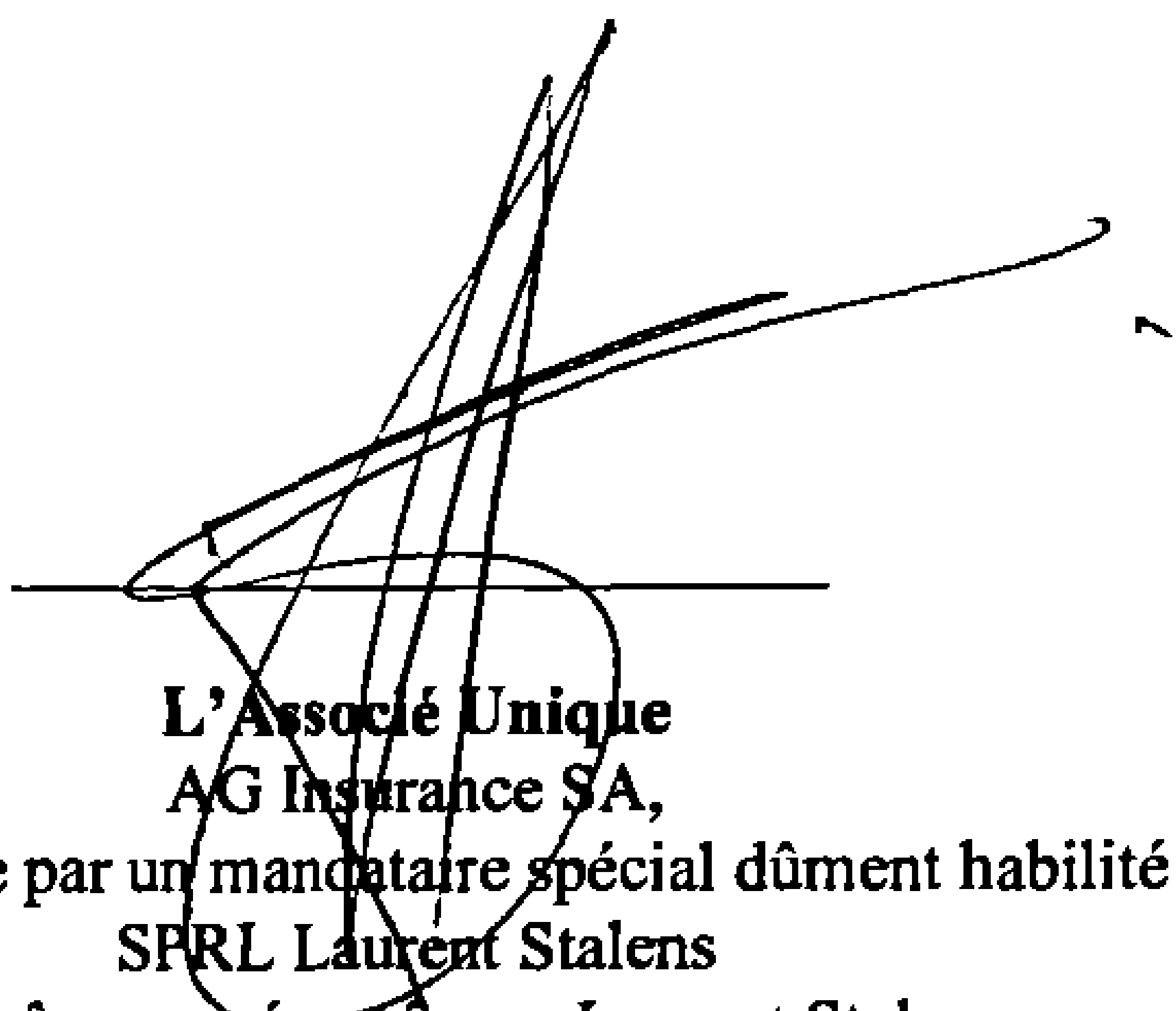
SIXIEME DECISION

L'Associé Unique donne tous pouvoirs au porteur d'une copie, d'un original ou d'un extrait du procès verbal des présentes décisions pour accomplir toutes les formalités qui seront nécessaires.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 15 heures 25.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture par l'Associé Unique.





L'Associé Unique
AG Insurance SA,
Représentée par un mandataire spécial dûment habilité
SPRL Laurent Stalens
Elle-même représentée par Laurent Stalens
Gérant



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60
Site internet : www.kpmg.fr

Foncière AG Real Estate S.A.S

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

Foncière AG Real Estate S.A.S

69 boulevard Malesherbes - 75008 Paris

Ce rapport contient 25 pages



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 68
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60
Site internet : www.kpmg.fr

Foncière AG Real Estate S.A.S

Siège social : 69 boulevard Malesherbes - 75008 Paris
Capital social : € 8 501 000

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

A l'attention de l'Associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société S.A.S Foncière AG Real Estate, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1

Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

Les titres de participation, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2016 s'établit à 16 396 997 euros, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites dans la note 1 de l'annexe « Participations, autres titres immobilisés, valeur mobilières de placement ».

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent les valeurs d'utilité, notamment à revoir l'actualisation des perspectives de rentabilité des activités concernées et de réalisation des objectifs, et à contrôler la cohérence des hypothèses retenues avec les données prévisionnelles issues des plans stratégiques établis par chacune de ces activités sous le contrôle de la direction générale.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 dans les documents adressés à l'Associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 6 juin 2017

KPMG S.A.



Régis Chemouny
Associé

Bilan actif

	31/12/2016 Brut	Amortissements Dépréciations	31/12/2016 Net
Capital souscrit non appelé			
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement			
Frais de recherche et de développement			
Concessions, brevets, licences, logiciels, droits & valeurs similaires			
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	17 492 575	1 095 579	16 396 997
Créances rattachées aux participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts	9 861 543		9 861 543
Autres immobilisations financières			
	27 354 118	1 095 579	26 258 540
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	12 108 220		12 108 220
Capital souscrit et appelé, non versé			
Divers			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités	871 790		871 790
Charges constatées d'avance (3)			
	12 980 010		12 980 010
Frais d'émission d'emprunt à étaler			
Primes de remboursement des obligations			
Ecart de conversion actif			
TOTAL GENERAL	40 334 128	1 095 579	39 238 549
(1) Dont droit au bail			
(2) Dont à moins d'un an (brut)			
(3) Dont à plus d'un an (brut)			12 108 220

Bilan passif

	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES	
Capital	8 501 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	
Ecart de réévaluation	
Réserve légale	
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	
Autres réserves	
Report à nouveau	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-1 706 765
Subventions d'investissement	
Provisions réglementées	21 814
TOTAL CAPITAUX PROPRES	6816049
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)	2 268
Emprunts et dettes financières diverses (3)	32 371 945
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	48 288
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
Produits constatés d'avance (1)	
TOTAL DETTES	32422501
Ecart de conversion passif	
TOTAL GENERAL	39238549
(1) Dont à plus d'un an (a)	32 018 150
(1) Dont à moins d'un an (a)	404 351
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	2 268
(3) Dont emprunts participatifs	
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours	

Compte de résultat

	31/12/2016 Total	31/12/2016 Amortissements	31/12/2016 Total
Produits d'exploitation (I)			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens)			
Production vendue (services)			
Produits d'exploitation (I)			
Production stockée			
Production immobilisée			368 617
Subventions d'exploitation			
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			
Autres produits			
Produits d'exploitation (I)			368 617
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)			230 416
Impôts, taxes et versements assimilés			183 648
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			
– Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges			
Charges d'exploitation (2)			414 064
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-2)			-45 447
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)			
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			28 019
Autres intérêts et produits assimilés (3)			
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Produits financiers (3)			28 019
Charges financières			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			1 095 579
Intérêts et charges assimilées (4)			571 945
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Charges financières (4)			1 667 524
RESULTAT FINANCIER (3-4)			-1 639 505
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II-III-IV-V-VI)			-1 684 951

Compte de résultat

	31/12/2016 Total
Produits exceptionnels	
Sur opérations de gestion	
Sur opérations en capital	1
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	
Produits exceptionnels (XII)	1
Charges exceptionnelles	
Sur opérations de gestion	
Sur opérations en capital	1
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	21 814
Charges exceptionnelles (XIII)	21 815
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (XIV)	2 086
Participation des salariés aux résultats (IX)	
Impôts sur les bénéfices (X)	
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES (XI)	39 761
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES (XV)	39 761
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES (XVI)	39 761
(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	28 019
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	571 945

ANNEXE

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2016 dont le total est de €. 39 238 549.42 et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de €. -1 706 765.48.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

La SASU Foncière AG REAL ESTATE a pour objet social :

- La prise de participation dans toute société ayant pour objet d'acquérir tous biens et/ pu droits immobiliers construits ou non
- L'exercice du droit de propriété, d'administration, de gestion par location ou autrement, de construction ou d'aménagement.

FAITS SIGNIFICATIFS

L'exercice a une durée de 7 mois recouvrant la période du 17/05/2016 au 31/12/2016.

Prises de participation

En date du 9 juin 2016, la SAS Foncière AG REAL ESTATE a acquis 999 parts de la SNC 42-48 Rue Saint Ferréol pour 999 € et en date du 27 juillet 2016, elle a acquis après d'AG REAL ESTATE France la part restante pour 1 €.

En date du 14 novembre 2016, la SAS Foncière AG REAL ESTATE a vendu 1 part de la SNC 42-48 Rue Saint Ferréol pour 1€.

En date du 27 mai 2016, la SAS Foncière AG REAL ESTATE a acquis 999 parts de la SCI LogOne pour 999 € et en date du 10 juin 2016, elle a acquis après d'AG REAL ESTATE France la part restante pour 1 €.

En date du 22 juillet 2016, la SAS Foncière AG REAL ESTATE a acquis 999 parts de la SCI AG RE IMMO 1 pour 999 € et en date du 18 octobre 2016, elle a acquis après d'AG REAL ESTATE France la part restante pour 1 €.

En date du 22 juillet 2016, la SAS Foncière AG REAL ESTATE a acquis 999 parts de la SCI AG RE IMMO 2 pour 999 € et en date du 18 octobre 2016, elle a acquis après d'AG REAL ESTATE France la part restante pour 1 €.

En date du 15 septembre 2016, la SAS Foncière AG REAL ESTATE a acquis 13 582 825.25 parts de

ANNEXE

l'OPCI Transimmo pour 13 446 997 € et en date du 19 septembre 2016, la SAS Foncière AG REAL ESTATE a acquis après de V Holding, 3 672 962 parts de l'OPCI Transimmo pour 3 672 962 €.

Augmentation de capital

En date du 5 décembre 2016, une augmentation de capital de 8 500 000 € a été décidée soit une émission de 8 500 000 parts à 1€ l'action.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions au règlement 2016-07 de l'Autorité des Normes Comptables du 4 novembre 2016 relatif au Plan Comptable Général.

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

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

1.Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat frais d'acquisition inclus. Ces frais d'acquisition ont fait 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.

Au 31 décembre 2016, une dépréciation relative aux titres de participation de l'OPCI TRANSIMMO a été comptabilisée à hauteur de 1 095 578.59 €.

La valorisation des titres de la SCI LogOne et de la SNC 42-48 Rue Saint Ferréol repose sur un programme immobilier générant un gain à terminaison.

En conséquence, aucune dépréciation n'a été constituée sur ces titres.

Concernant les titres des SCI IMMO AG RE 1 et 2, la dépréciation n'ayant pas un caractère durable, aucune dépréciation n'a donc été constituée.

2.Notion de résultat courant et exceptionnel

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont

ANNEXE

compris dans le résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de l'entreprise ont été comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

3. Emprunts et dettes financières contractés

En date du 1er juin 2016, une convention de prêt a été consentie par AG Finance à la Foncière AG Real Estate pour un montant de 12 200 000 € au taux d'intérêt Euribor 6 mois + 150 bps.

Cet emprunt est consenti pour une durée de 6 mois du 9 juin 2016 au 8 décembre 2016.

En date du 24 Août 2016, un avenant a été signé pour une augmentation de l'emprunt à concurrence de 27 100 000 €.

En date du 13 septembre 2016, un avenant a été signé pour une augmentation de l'emprunt à concurrence de 1 000 000 €.

Cette convention d'emprunt a été intégralement remboursée le 8 décembre 2016 pour un montant de 40 491 917.75 €.

En date du 15 décembre 2016 avec effet rétroactif le 8 décembre 2016, la Foncière AG Real Estate a adhéré par avenant à un contrat cadre de financement envers AG Finance pour un montant de 40 492 917.75 € au taux d'intérêt Euribor 1 mois + 150 bps.

4. Prêts consentis

En date du 10 juin 2016, une convention d'avance en compte courant d'acquisition a été signée entre Foncière AG Real Estate SAS et la SCI LogOne. Cette convention est consentie à titre gratuit et a pour but de financer le prix d'acquisition du terrain logé dans la SCI LogOne.

En date du 19 septembre 2016, une convention de prêt a été signée entre Foncière AG Real Estate SAS et la SAS Transbus pour un montant de 9 833 524 € au taux d'intérêt de 1 %. Ce prêt a une durée de 10 ans.

5. Créances

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

Au titre de l'exercice 2016, aucune dépréciation pour créance client n'a été constatée.

ANNEXE**6.Capital social**

Au 31 décembre 2016, le capital social est entièrement libéré et s'élève à € 8 501 000.

7.Convention de Prestations de Services

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

8.Rémunération des dirigeants

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

9.Honoraires de commissaires aux comptes

Au titre de l'exercice, les honoraires de commissaires aux comptes s'élèvent à 5 000 € HT pour la mission de contrôle légal des comptes.

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

La société mère consolidant les comptes de la société est « AGEAS SA », ayant son siège social au 1, rue du Marquis 1000 Bruxelles, Belgique.

Immobilisations

CADRE A			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement (I)			
Autres postes d'immos incorporelles (II)			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Instal. générales, agenc. et aménag. construct			
Installations tech., matériel et outillage indus			
Installations générales, agenc. et aménag. div			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total III			
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalen			
Autres participations			17 492 576
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			9 861 543
Total IV			27 354 119
TOTAL GENERAL (C III + IV)			27 354 119

Immobilisations

CADRE B				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développ. (I)				
Autres postes d'immos incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. généc. agenc., aménag., constr.				
Instal. tech., matériel et outillage industrie				
Instal. générales, agencemts et aménag. di				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et info. mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total III				
Immobilisations financières				
Particip. évaluées par mise en équival.				
Autres participations	I	17 492 575	17 492 575	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immos financières		9 861 543	9 861 542	
Total IV	1	27 354 118	27 354 117	
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	0	27 354 118	27 354 117	

Amortissements

	01/01/2016	01/01/2017	31/12/2017	31/12/2016
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelop. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Install. générales, agenc. et aménagement				
Install. techniques, matériel et outillage in				
Install. générales, agencements et aménag				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique , mobi				
Emballages récupérables et divers				
Total III				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)				

	01/01/2016	01/01/2017	01/01/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement/dév. (I)							
Autres immo. incorp. (II)							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Install. générales, agenc. et aménag.							
Install. techniques, matériel et outilla							
Install. générales, agenc. et aménag.							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique ,							
Emballages récupérables et divers							
Total III							
Frais S/titres participation (IV)	21 814						21 814
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	21814						21814

	01/01/2016	01/01/2017	01/01/2018	31/12/2017
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Prime de remboursement des obligations				

Provisions et dépréciations inscrites au bilan

Montant au début d'ex.	Augmentation Dotations ex.	Diminution Reprises ex.	Montant fin d'exercice
---------------------------	-------------------------------	----------------------------	---------------------------

Provisions réglementées				
Provisions pour reconstitution gisements miniers, pétro				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires		21 814		21 814
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions fiscales pour Implantation à l'étranger av. 0				
Provisions fiscales pour Implantation à l'étranger ap. 0				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
Total I		21 814		21 814
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés				
Autres provisions pour risques et charges				
Total II				
Dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation		1 095 579		1 095 579
Sur autres immobilisations financières				
Sur stocks et en- cours				
Sur comptes clients				
Autres dépréciations				
Total III		1 095 579		1 095 579
TOTAL GENERAL (II :: III :: III)		0 017 393		0 017 393
Dotations et reprises d'exploitation				
Dotations et reprises financières		1 095 579		
Dotations et reprises exceptionnelles		21 814		

Etat des créances et des dettes

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant	A 1 an au plus	A plus d'1 an
	De l'actif immobilisé			
	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)	9 861 543	.	9 861 543
	Autres immobilisations financières			
	De l'actif circulant :			
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients			
	Créances représentatives de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée			
	Autres impôts taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupes et associés (2)	12 108 220		12 108 220
	Fournisseurs débiteurs et débiteurs divers			
	Charges constatées d'avance			
	Total	21 969 763		21 969 763
	(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice	9 861 543		
	(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice			
	(2) Prêts et avances consenties aux associés			

Etat des créances et des dettes

Cadre B	ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit : (1)				
	– à 1 an maximum à l'origine	2 268	2 268		
	– à plus de 1 an à l'origine				
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	353 795	353 795		
	Fournisseurs et comptes rattachés	48 288	48 288		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxe sur la valeur ajoutée				
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)	32 018 150		32 018 150	
	Autres dettes				
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
	Total	32 422 501	40 435 1	32 018 150	
	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
	(2) Emprunts, dettes contractés auprès des associés				

Détail des charges à payer

	31/12/2016
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des étab.de crédit	
51810000 – BANQUE INTERETS COURUS A PAYER	2 268,17
	2 268,17
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	
40810000 – FACTURES NON PARVENUES	48 287,90
	48 287,90
Dettes fiscales et sociales	
Autres dettes	
TOTAL GENERAL	50 556,07

Composition du capital social

Différentes catégories	Nombre d'actions en circulation	Nombre d'actions réservées	Nombre d'actions souscrites	Nombre d'actions souscrites	Nombre d'actions souscrites	Nombre d'actions souscrites
	(en milliers)	(en milliers)	(en milliers)	(en milliers)	(en milliers)	(en milliers)
ACTIONS	1,00	1,00	0	8 501 000	0	8 501 000

Détail des produits exceptionnels

	31/12/2016	01/01/2016
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
77560000 – PCEAC IMMO FINANCIERES	1,00	
	1,00	
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Total des produits exceptionnels	1,00	

Détail des charges exceptionnelles

	31/12/2016	01/01/1900
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
67560000 – VNC ACTIFS CEDES IMMO FINANCIERES	1,00	
	1,00	
Amortissements et provisions		
68725000 – DAP AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES	21 814,08	
	21 814,08	
Total des charges exceptionnelles	21 815,08	

Variation Capitaux propres

	Solde départ	Solde fin	Augmentation	Diminution	Solde fin
Capital			8 501 000		8 501 000
Résultat de l'exercice			-1 706 765		-1 706 765
Provisions réglementées			21 814		21 814
Total Capitaux Propres			6 816 049		6 816 049

Accroissements & allègements futurs

	Montant
Accroissements de la dette future d'impôt	
Liés aux amortissements dérogatoires	21 814,08
Liés aux provisions pour hausse des prix	
Liés aux plus-values à réintégrer	
Liés à d'autres éléments	
A. Total des bases concourant à augmenter la dette future	21 814,08
Allègements de la dette future d'impôt	
Liés aux provisions pour congés payés	
Liés aux provisions et charges à payer non déductibles de l'exercice	21 814,48
Liés à d'autres éléments	
B. Total des bases concourant à diminuer la dette future	21 814,48
C. Déficits reportables	11 596 864,14
D. Moins-values à long terme	
Montant de la créance future	532 288
(A - B - C - D) * 33 1/3 %	

18. 27. 1	$12 \times 10^{-1} = 1.2$ $12 \times 10^{-2} = 0.12$ $12 \times 10^{-3} = 0.012$ $12 \times 10^{-4} = 0.0012$ $12 \times 10^{-5} = 0.00012$ $12 \times 10^{-6} = 0.000012$	$12 \times 10^{-1} = 1.2$ $12 \times 10^{-2} = 0.12$ $12 \times 10^{-3} = 0.012$ $12 \times 10^{-4} = 0.0012$ $12 \times 10^{-5} = 0.00012$ $12 \times 10^{-6} = 0.000012$	$12 \times 10^{-1} = 1.2$ $12 \times 10^{-2} = 0.12$ $12 \times 10^{-3} = 0.012$ $12 \times 10^{-4} = 0.0012$ $12 \times 10^{-5} = 0.00012$ $12 \times 10^{-6} = 0.000012$	$12 \times 10^{-1} = 1.2$ $12 \times 10^{-2} = 0.12$ $12 \times 10^{-3} = 0.012$ $12 \times 10^{-4} = 0.0012$ $12 \times 10^{-5} = 0.00012$ $12 \times 10^{-6} = 0.000012$	$12 \times 10^{-1} = 1.2$ $12 \times 10^{-2} = 0.12$ $12 \times 10^{-3} = 0.012$ $12 \times 10^{-4} = 0.0012$ $12 \times 10^{-5} = 0.00012$ $12 \times 10^{-6} = 0.000012$
-----------	---	---	---	---	---

Page 21

Filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute excède 10 % du capital de la société assemblée à la publication :				
– Filiales (détenues à + 50 %)				
OPCI TRANSIMMO 21000 DIJON			-88 980	
SCI IMMO AG RE 1 75008 PARIS			-14 801	
SCI IMMO AG RE 2 75008 PARIS			-14 263	
SNC 42-48 RUE SAINT FERREOL 7500		15 464	-136 072	
SCI LOGONE 75008 PARIS			-188 795	
– Participations (détenues entre 10 et 50%)				
Renseignements globaux sur les autres titres dont la valeur brute n'excède pas 10 % du capital de la société assemblée à la publication				
– Autres filiales françaises – Autres filiales étrangères – Autres participations françaises – Autres participations étrangères				