

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 20/06/2018 sous le numéro de dépôt 43873



20180438732017

DATE DEPOT : 20/06/2018

N° DE DEPOT : 43873

N° GESTION : 2016812384

N° SIREN : 820498368

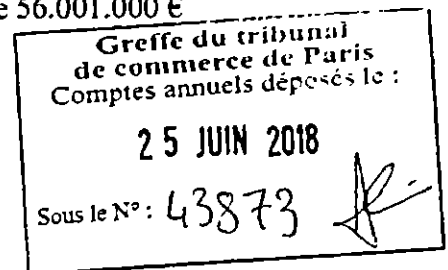
DENOMINATION : Foncière AG Real Estate

ADRESSE : 69 Boulevard Malesherbes 75008 Paris

MILLESIME : 2017

.

FONCIERE AG REAL ESTATE
Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 56.001.000 €
Siège social : 69 boulevard Malesherbes
75008 PARIS
820 498 368 RCS PARIS
(la « Société »)



PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE

EN DATE DU 13 JUIN 2018

L'an deux mille dix-huit,
Le treize 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 56.001.000 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 présent.

Monsieur Laurent Stalens, préside la séance en sa qualité de représentant permanent 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 2017,
- le rapport du Commissaire aux Comptes,
- les statuts de la Société.

A handwritten signature, possibly of the President or a representative, located at the bottom right of the page.

Le Président déclare que l'inventaire, les comptes annuels, le rapport du Président, le rapport du Commissaire aux Comptes, le texte des décisions proposées, 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 2017. 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. 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 comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 approuve lesdits rapports ainsi que les comptes afférents audit exercice tels qu'ils sont présentés, faisant ressortir un bénéfice de 477.369,61 €.

L'Associé Unique constate qu'aucune dépense entrant dans le champ d'application de l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée au titre de l'exercice.

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 le bénéfice de l'exercice s'élevant à la somme de 477.369,61 € au report à nouveau qui est ramené de <1.706.765,48> € à <1.229.395,87> €.



Compte tenu de cette affectation, le montant des capitaux propres s'élève à 55.020.483,83 €.

Conformément à la loi, l'Associé Unique constate qu'il n'a été distribué aucun dividende depuis la constitution de la Société, l'exercice clos le 31 décembre 2017 étant le deuxième exercice 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 relevant de l'article L.227-10 du Code de commerce au cours de l'exercice 2017.

L'Associé Unique ratifie en tant que de besoin, toutes conventions ou tous contrats conclus depuis l'assemblée générale du 21 juin 2017 sur l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 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.

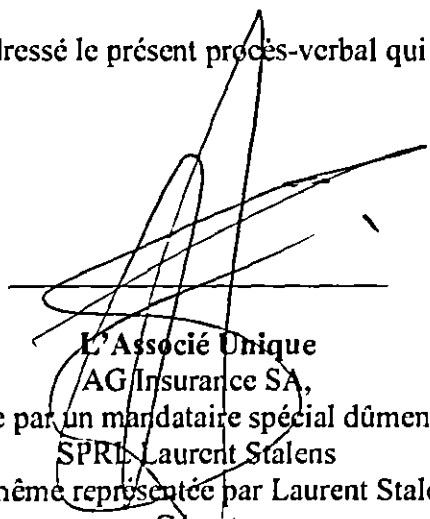
En outre, l'Associé Unique autorise d'ores et déjà, la conclusion à compter de ce jour, de toutes conventions ou tous contrats au nom et pour le compte de la Société par son représentant, avec toutes autres sociétés ayant le même représentant ou avec ce dernier agissant pour son propre compte, conformément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

QUATRIEME DECISION

L'Associé Unique 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.

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

FONCIERE AG REAL ESTATE S.A.S.

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

Exercice clos le 31 décembre 2017
FONCIERE AG REAL ESTATE S.A.S.
69, boulevard Malesherbes - 75008 Paris
Ce rapport contient 29 pages
Référence : RC201802110



KPMG S.A.
Siège social
Tour EOHO
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

FONCIERE AG REAL ESTATE S.A.S.

Siège social : 69, boulevard Malesherbes - 75008 Paris
Capital social : € 56 001 000

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'attention de l'Associé unique de la société FONCIERE AG REAL ESTATE S.A.S.,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FONCIERE AG REAL ESTATE S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les titres de participation, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2017 s'établit à 102 232 097 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 « Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement » de l'annexe.

Nos travaux ont notamment consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et à nous assurer de leur correcte application, à analyser la valeur d'utilité retenue en tenant compte en particulier de la valeur recouvrable des immeubles détenus, par l'intermédiaire des filiales, notamment sur la base du rapport d'évaluation des experts immobiliers et à vérifier que les notes aux états financiers fournissent une information appropriée.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés à l'Associé unique

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

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

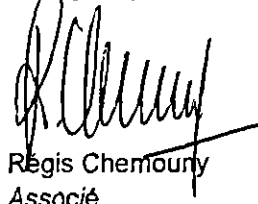
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;



- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 28 mai 2018

KPMG S.A.



Régis Chemouny
Associé

Bilan actif

	31/12/2017 Brut	Amortissements Dépréciation	31/12/2017 Net	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	102 232 097		102 232 097	16 396 997
Créances rattachées aux participations	1 624 664		1 624 664	
Autres titres immobilisés				
Prêts	9 858 310		9 858 310	9 861 543
Autres immobilisations financières				
	113 715 070		113 715 070	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	16 507 138		16 507 138	12 108 220
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	399 574		399 574	871 790
Charges constatées d'avance (3)				
	16 906 712		16 906 712	12 980 010
Frais d'émission d'emprunt à évaluer				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	130 621 782		130 621 782	39 238 549
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)			16 504 960	12 108 220

Bilan passif

	31/12/2017	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES		
Capital	56 001 000	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	-1 706 765	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	477 370	-1 706 765
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	248 880	21 814
TOTAL/CAPITAUX PROPRES	55 020 484	6 816 049
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)	67 390	2 268
Emprunts et dettes financières diverses (3)	75 452 389	32 371 945
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	81 520	48 288
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL/DETTES	75 601 299	32 422 501
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	130 621 782	39 238 549
(1) Dont à plus d'un an (a)	74 885 716	32 018 150
(1) Dont à moins d'un an (a)	715 583	404 351
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	67 390	2 268
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	31/12/2017 (FERS)	31/12/2017 (Expatriation)	31/12/2017 (IC21)	31/12/2017 (IC21)
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Chiffre d'affaires net				
Production stockée				
Production immobilisée			1 468 569	368 617
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			340	
Autres produits			2 000	
Total produits d'exploitation (I)			1 470 909	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)			1 068 125	230 416
Impôts, taxes et versements assimilés			532 920	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				
Total charges d'exploitation (II)			1 601 045	414 064
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-130 136	-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)			1 624 664	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			98 404	28 019
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			1 095 579	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			2 818 646	28 019
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				1 095 579
Intérêts et charges assimilées (4)			1 984 040	571 945
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			1 984 040	1 667 523
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			834 607	-1 639 505
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II-III-IV-V-VI)			704 470	-1 684 951

Compte de résultat (suite)

	31/12/2017	31/12/2016
	Total	Total
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		1
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		1
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	35	
Sur opérations en capital		1
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	227 066	21 814
Total charges exceptionnelles (VIII)	227 101	21 815
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	227 101	21 814
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	4 289 555	3 96 637
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	3 812 186	2 103 403
BENEFICE OU PERTE	477 370	3 170 676
(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	1 723 068	28 019
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	1 984 040	571 945

ANNEXE

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2017 dont le total est de €. 130 621 782 et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de €. 477 370.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

La SASU Foncière AG REAL ESTATE a pour objet social :

- La prise de participation dans toute société ayant pour objet d'acquérir tous biens et/ ou droits immobiliers construits ou non
- L'exercice du droit de propriété, d'administration, de gestion par location ou autrement, de construction ou d'aménagement.
- L'octroi de tout crédit rémunéré ou non au profit de toutes sociétés faisant partie du groupe auquel elle appartient.

FAITS SIGNIFICATIFS

Prise de Participation

En date du 19 janvier 2017, la SAS Foncière AG REAL ESTATE a acquis 999 parts de la SCI IMMO AGRE 3 et en date du 24 avril 2017, elle a acquis auprès d'AG REAL ESTATE FRANCE la part restante pour 1 €.

En date du 20 février 2017, la SAS Foncière AG REAL ESTATE a acquis 999 parts de la SCI IMMO AGRE 4 et en date du 21 juin 2017, elle a acquis auprès d'AG REAL ESTATE FRANCE la part restante pour 1 €.

En date du 20 février 2017, la SAS Foncière AG REAL ESTATE a acquis 999 parts de la SCI IMMO AGRE 5 et en date du 21 juin 2017, elle a acquis auprès d'AG REAL ESTATE FRANCE la part restante pour 1 €.

En date du 20 février 2017, la SAS Foncière AG REAL ESTATE a acquis 999 parts de la SNC 62 rue Jeanne d'Arc et en date du 21 juin 2017, elle a acquis auprès d'AG REAL ESTATE FRANCE la part restante pour 1 €.

En date du 20 février 2017, la SAS Foncière AG REAL ESTATE a acquis 999 parts de la SNC 357 rue Estienne d'Orves.

En date du 8 juin 2017, la société SAS Foncière AG REAL ESTATE a acquis 100% des parts de la SNC Rueil Arcole pour un prix définitif de 9 341 190.83 € et 100% des parts de la SNC Rives du Golf pour un prix définitif de 10 798.52 €. Les frais d'acquisition se sont élevés à 1 340 542,89 €.

ANNEXE

En date du 24 novembre 2017, la SAS Foncière AG REAL ESTATE a acquis 2 162 463 parts de la SA FREY pour 61 413 964 € auprès de AG FINANCE, les frais d'acquisition se sont élevés à 62 026 €.

Augmentation de capital

En date du 24 novembre 2017, une augmentation de capital de 47 500 000 € a été décidée soit une émission de 47 500 000 parts émises au pair.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 modifié par les règlements ANC n°2015-06 et ANC n°2016-07 relatif au Plan Comptable Général et aux principes comptables fondamentaux (prudence, permanence des méthodes, indépendance des exercices, continuité de l'exercice).

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

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

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 font l'objet d'un amortissement par la comptabilisation d'un amortissement dérogatoire. La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

En date du 15 septembre 2016, la SAS Foncière AG REAL ESTATE a acquis 13 582 825.25 parts de l'OPCI Transimmo pour 13 446 997 € et en date du 19 septembre 2016, la SAS Foncière AG REAL ESTATE a acquis auprès de V Holding, 3 672 962 parts de l'OPCI Transimmo pour 3 672 962 €, les frais d'acquisition se sont élevés à 368 617.48 €.

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 €. Cette dépréciation a été reprise intégralement au 31

ANNEXE

décembre 2017. Aucune dépréciation n'a été constatée au 31 décembre 2017.

2. Notion de résultat courant et exceptionnel

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

3. Emprunts et dettes financières contractés

En date 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. Cette convention a été annulée et remplacée par un avenant signé le 3 avril 2017 avec effet rétroactif le 1er janvier 2017. Le nouveau taux de rémunération est le suivant :

- En cas de prêt: Taux euribor 1 mois+ marge de 100 bps
- En cas de placement: Taux euribor 1 mois.

Ce taux ne pouvant en aucun cas être inférieur à zéro.

En date du 17 juillet 2017 avec effet rétroactif le 1er juillet 2017, la Foncière AG REAL ESTATE a conclu un convention de prêt avec AG Finance pour une durée de 5 ans à un taux d'intérêt fixe de 2,8953% avec un remboursement in fine du capital. Le montant du prêt consenti s'élève à 36 000 000 €.

En date du 27 novembre 2017, la Foncière AG REAL ESTATE a conclu un convention de prêt avec AG Finance pour une durée de 2 ans à un taux d'intérêt fixe de 1,50% avec un remboursement in fine du capital. Le montant du prêt consenti s'élève à 26 000 000 €.

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 15 février 2017, une convention d'avance en compte courant d'acquisition a été signée

ANNEXE

entre Foncière AG Real Estate SAS et la SCI Pontlog. Cette convention est consentie à titre gratuit et a pour but de financer le prix d'acquisition du terrain logé dans la SCI Pontlog.

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 2017, aucune dépréciation pour créance client n'a été constatée.

6.Capital social

Au 31 décembre 2017, le capital social est entièrement libéré et s'élève à € 56 001 000.

7.Convention de Prestations de Services

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

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

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.

ANNEXE**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

	Value brute Début d'exercice	Augmentation Réévaluation	Augmentation Acquisitions
CADRE A			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement (I)			
Autres postes d'immos incorporelles (II)			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Instal. générales, agenc. et aménag. construct			
Installations tech., matériel et outillage indus			
Installations générales, agenc. et aménag. div			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
Total III			
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalen			
Autres participations	17 492 575		86 364 185
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	9 861 543		
Total IV	27 354 118		86 364 185
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	27 354 118		86 364 185

Immobilisations

	Diminution Par Virement	Diminution Par cession	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine
CADRE B				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développ. (I)				
Autres postes d'immos Incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. génér. agenc., aménag., constr.				
Instal. tech., matériel et outillage industrie				
Instal. générales, agencemts et aménag. di				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et info. mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total III				
Immobilisations financières				
Particip. évaluées par mise en équival.				
Autres participations			103 856 760	103 856 760
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immos financières		3 233	9 858 310	9 858 310
Total IV		3 233	113 715 070	113 715 070
TOTAL GÉNÉRAL (C-III-IV)		3 233	113 715 070	113 715 070

Amortissements

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions sorties reprises	Valeur en fin d'exercice
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)				

	Dot diff de durée	Dot mode d'usage	Dot am fix- exc	Rep diff de durée	Rep mode d'usage	Rep am fix- exc	Mouv net am fin ex
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement/dév. (I)							
Autres immo. incorp. (II)							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Install. générales, agenc. et aménag.							
Install. techniques, matériel et outilla							
Install. générales, agenc. et aménag.							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique ,							
Emballages récupérables et divers							
Total III							
Frais S/titres participation (IV)	227 066						227 066
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	227 066						227 066

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

Provisions et dépréciations inscrites au bilan

	Montant au début d'ex.	Augmentations Dotations ex.	Diminutions Reprises ex.	Montant fin exercice
Provisions réglementées				
Provisions pour reconstitution gisements miniers, pétro				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	21 814	227 066		248 880
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	227 066		248 880
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 (I+II+III)	1117393	227066	1095579	248880
Dotations et reprises d'exploitation				
Dotations et reprises financières			1 095 579	
Dotations et reprises exceptionnelles		227 066		

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	1 624 664		1 624 664
	Prêts (1) (2)	9 858 310		9 858 310
	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)	16 504 960		16 504 960
	Fournisseurs débiteurs et débiteurs divers	2 178	2 178	
	Charges constatées d'avance			
Total		27 990 111	2 178	27 987 933
	(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice			
	(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice	3 233		
	(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	67 390	67 390		
	– à plus de 1 an à l'origine				
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	63 298 304	566 673	62 731 631	
	Fournisseurs et comptes rattachés	81 520	81 520		
	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)	12 154 085		12 154 085	
	Autres dettes				
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
	Total	75 601 299	715 583	74 885 716	
	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	62 000 000			
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
	(2) Emprunts, dettes contractés auprès des associés				

Détail des produits à recevoir

	du 01/01/17 au 31/12/17 12 mois	du 17/05/16 au 31/12/16 8 mois
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
27684000 - INT COURUS SUR PRETS	24 785,87	
	24 785,87	
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
46870000 - DIVERS PRODUITS A RECEVOIR	2 000,00	
	2 000,00	
Valeurs mobilière de placement		
Disponibilités		
Total général	26785,87	

Détail des charges à payer

	du 01/01/17 au 31/12/17 12 mois	du 17/05/16 au 31/12/16 8 mois
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab.de crédit		
51810000 - BANQUE INTERETS COURUS A PAYER	67 389,99	2 268,17
	67 389,99	2 268,17
Emprunts et dettes financières divers		
16888000 - INT COURUS EMPRUNTS	566 673,23	
	566 673,23	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
40810000 - FACTURES NON PARVENUES	81 519,60	48 287,90
	81 519,60	48 287,90
Dettes fiscales et sociales		
Autres dettes		
TOTAL GENERAL	715 582,82	50 556,07

Composition du capital social

Différentes catégories	Valeur nominale d'exercice	Valeur nominale d'exercice	Titre nominale d'exercice	Titre nominale d'exercice	Titre nominale d'exercice	Titre nominale d'exercice
ACTIONS	1,00	1,00	8 501 000	47 500 000	0	56 001 000

Détail des produits exceptionnels

	31 12 2017	31 12 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 2017	31 12 2016
Sur opérations de gestion		
67120000 – PENALITES ET AMENDES	35,00	
	35,00	
Sur opérations en capital		
67560000 – VNC ACTIFS CEDES IMMO FINANCIERES		1,00
		1,00
Amortissements et provisions		
68725000 – DAP AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES	227 065,62	21 814,08
	227 065,62	21 814,08
Total des charges exceptionnelles	227 100,62	21 815,08

Variation Capitaux propres

	Solde au 01/01/2017	Affectation de résultat	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2017
Capital	8 501 000		47 500 000		56 001 000
Report à Nouveau		-1 706 765	-1 706 765		-1 706 765
Résultat de l'exercice	-1 706 765	1 706 765	477 370	-1 706 765	477 370
Provisions réglementées	21 814		227 066		248 880
Total Capitaux Propres	6 816 049		46 497 670	-1 706 765	55 020 484

Accroissements & allègements futurs

	Montant
Accroissements de la dette future d'impôt	
Liés aux amortissements dérogatoires	248 879,70
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	248 879,70
Allègements de la dette future d'impôt	
Liés aux provisions pour congés payés	
Liés à d'autres éléments	
B. Total des bases concourant à diminuer la dette future	
C. Défis reportables	1133722,20
D. Moins-values à long terme	
Montant de la créance future	294 948
$(A - B - C - D) * 33 \frac{1}{3} \%$	

Filiales et participations

	Capital	Restes à Reporter nouveau après affectation des résultats	Quote de déten en pour cent	Valeur comptable des titres détenus BRUTE	Valeur comptable des titres détenus NETTE	Préjudice consolidé par la société non encore remboursé
Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute excède 1% du capital de la société astreinte à la publication :						
– Filiales (détenues à + 50 %)						
SCI IMMO AG RE 5 75008 PARIS	1 000		100,00	1 000	1 000	
SCI IMMO AG RE 3 75008 PARIS	1 000		100,00	1 000	1 000	
SNC LES RIVES DU GOLF 75008 PA	1 000		100,00	10 799	10 799	
SNC 62 RUE JEANNE D'ARC 75008 P	1 000		100,00	1 000	1 000	
OPCI TRANSIMMO 21000 DIJON	27 905 509	-88 980	70,00	17 488 576	17 488 576	
SNC 357 RUE D'ESTIENNE D'ORVES	1 000		99,90	999	999	
SCI PONTLOG 75008 PARIS	1 000		100,00	1 000	1 000	4 585 534
SCI IMMO AG RE 2 75008 PARIS	1 000		100,00	1 000	1 000	
SNC 42-48 RUE SAINT FERREOL 75	8 501 000		100,00	8 500 999	8 500 999	
SCI IMMO AG RE 4 75008 PARIS	1 000		100,00	1 000	1 000	
SCI LOGONE 75008 PARIS	1 000		100,00	1 000	1 000	11 919 425
SNC RUEIL ARCOLE 75008 PARIS	4 001 000	10 278 861	100,00	14 681 734	14 681 734	
– Participations (détenues entre 10 et 50%)						
FREY SA 51430 BEZANNES	30 281 250	275 444 000	17,85	61 475 990	61 475 990	
Renseignements globaux sur les autres titres dont la valeur brute n'excède pas 1% du capital de la société astreinte à la publication :						
– Autres filiales françaises						
– Autres filiales étrangères						
– Autres participations françaises						
– Autres participations étrangères						

Filiales et participations

	Montant de caution et provisions données par la société	Gains ou pertes financières du dernier exercice	Profit ou perte du dernier exercice	Dividendes reçus par la société au cours de l'exercice
Renseignements détaillés sur chaque titre dont la valeur brute excède 1% du capital de la société astreinte à la publication :				
– Filiales (détenues à + 50 %)				
SCI IMMO AG RE 5 75008 PARIS			-18 747	
SCI IMMO AG RE 3 75008 PARIS			-20 054	
SNC LES RIVES DU GOLF 75008 PARI			-11 291	
SNC 62 RUE JEANNE D'ARC 75008 PA		1 136 214	664 302	
OPCI TRANSIMMO 21000 DIJON			1 746 098	
SNC 357 RUE D'ESTIENNE D'ORVES		1 009 261	621 151	
SCI PONTLOG 75008 PARIS		279 066	-194 896	
SCI IMMO AG RE 2 75008 PARIS			-23 063	
SNC 42-48 RUE SAINT FERREOL 7500		586 634	-95 136	
SCI IMMO AG RE 4 75008 PARIS			-18 747	
SCI LOGONE 75008 PARIS		2 236 800	339 833	
SNC RUEIL ARCOLE 75008 PARIS		1 321 722	-349 697	
– Participations (détenues entre 10 et 50%)				
FREY SA 51430 BEZANNES		29 370 000	61 112 000	
Renseignements globaux sur les autres titres dont la valeur brute n'excède pas 1% du capital de la société astreinte à la publication				
– Autres filiales françaises – Autres filiales étrangères – Autres participations françaises – Autres participations étrangères				