



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 20000

Numéro SIREN : 822 388 096

Nom ou dénomination : AG 35 Rue La Boétie (Holdco) SAS

Ce dépôt a été enregistré le 10/04/2017 sous le numéro de dépôt 24556



20170245562016

DATE DEPOT : 10/04/2017

N° DE DEPOT : 24556

N° GESTION : 2016B20000

N° SIREN : 822388096

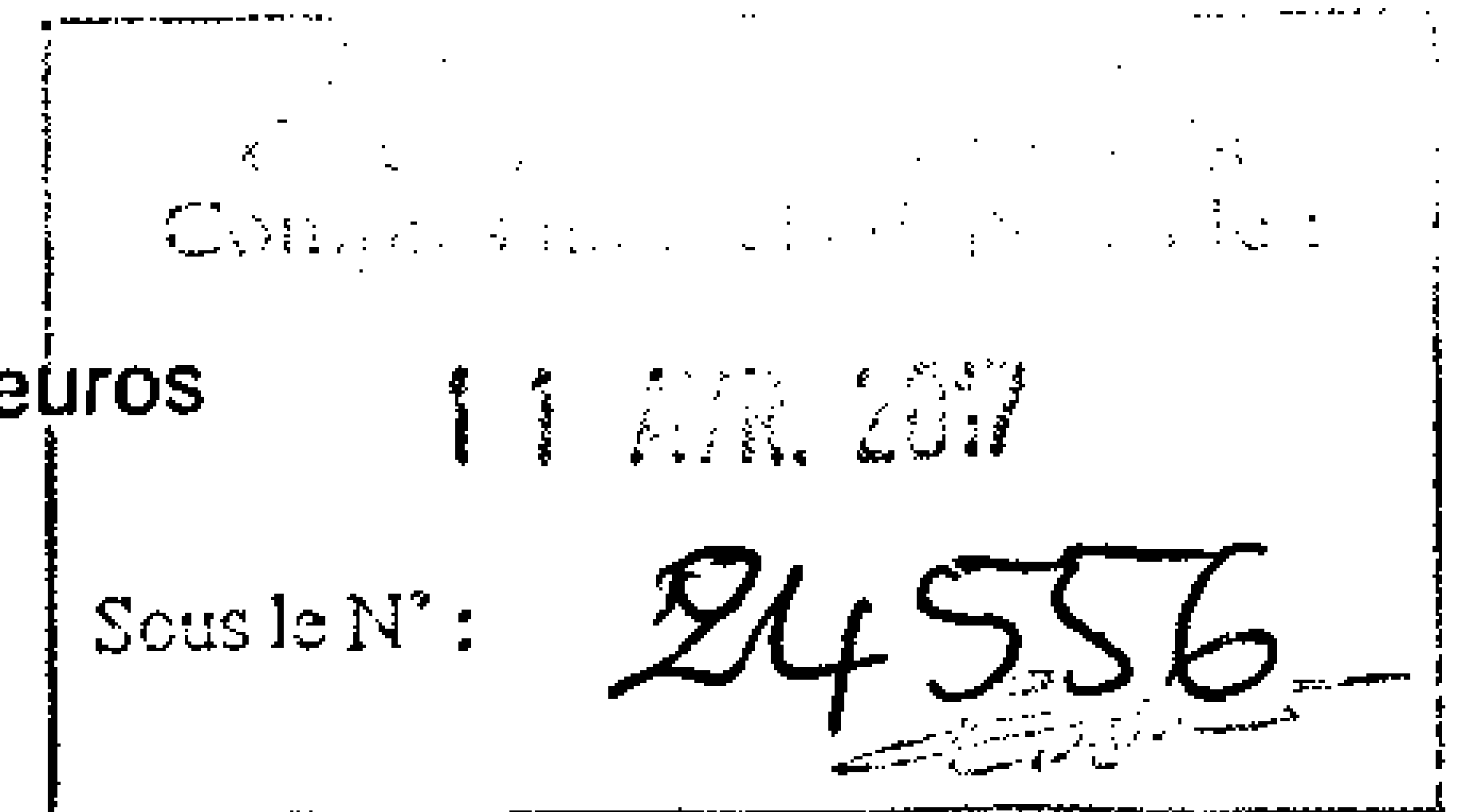
DENOMINATION : AG 35 Rue La Boétie (Holdco) SAS

ADRESSE : 95 rue La Boétie 75008 Paris

MILLESIME : 2016

.

AG 35 Rue La Boétie (Holdco) SAS
Société par actions simplifiée au capital de 1 075 001 euros
Siège social : 95 rue La Boétie
75008 – PARIS
822 388 096 RCS PARIS
(la « Société »)
-----***-----



**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE PRISES PAR ACTE
SOUS SEING PRIVE LE 28 FEVRIER 2017**
-----***-----

PREMIERE RESOLUTION

L'Associée Unique, après avoir entendu la lecture du rapport du Président et du rapport du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports et se traduisant par perte nette comptable de 35 825,05 euros.

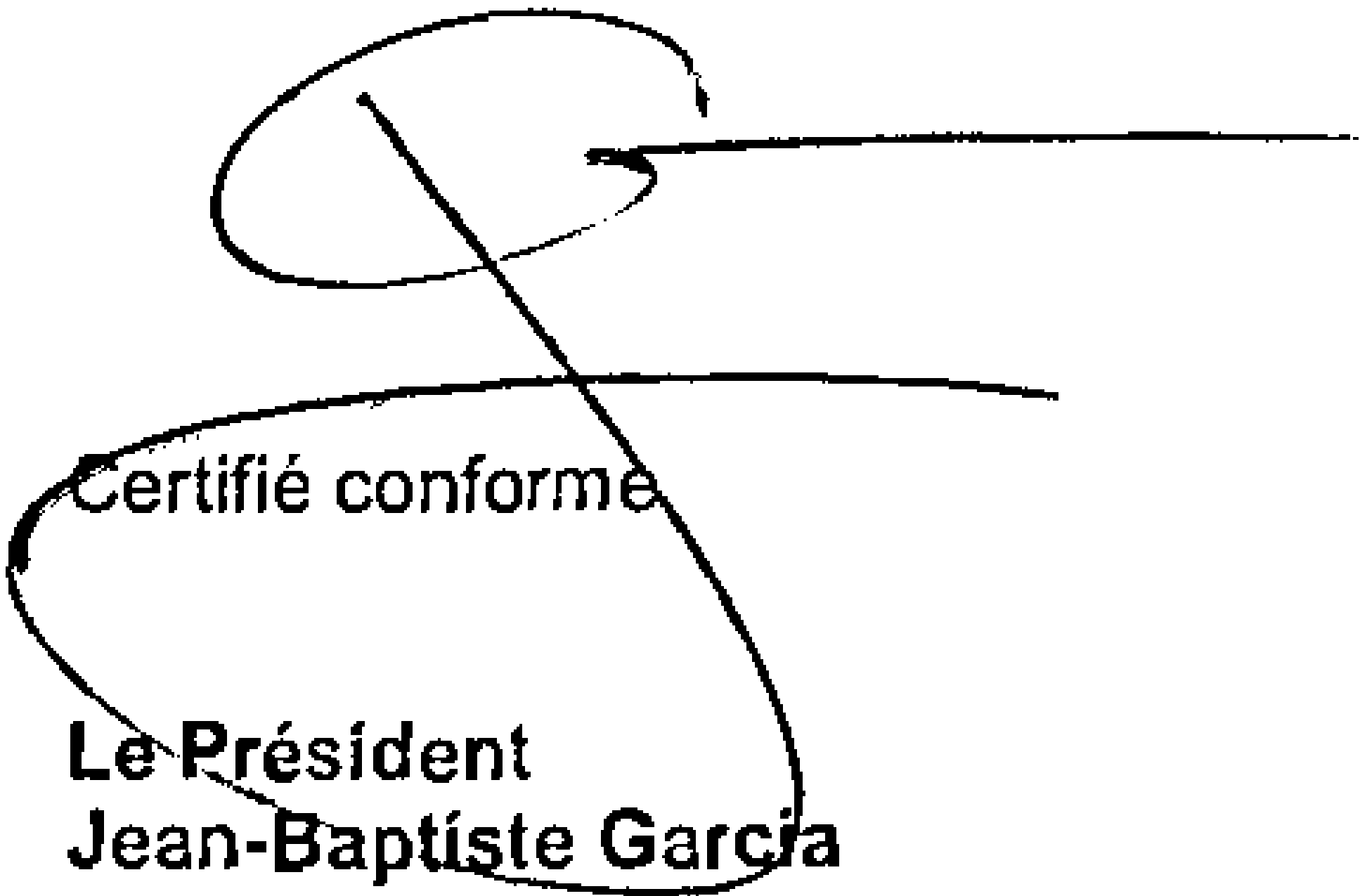
En conséquence, elle donne au Président ainsi qu'au Directeur Général quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

L'Associée Unique prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal, visées à l'article 39, 4 du Code général des impôts.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Associée Unique, après avoir constaté que les comptes font apparaître une perte de 35 825,05 euros, décide de l'affecter au compte « report à nouveau ».

S'agissant du premier exercice social et conformément aux dispositions de l'article 243 *bis* du Code général des impôts, l'Associée Unique prend acte qu'aucun acompte sur dividendes n'a été effectué depuis la constitution de la Société.


Certifié conforme

Le Président
Jean-Baptiste Garcia

AG 35 Rue La Boétie (Holdco) SAS

Société par actions simplifiée
Au capital de 1 075 001 euros
Siège social : 95 rue La Boétie, 75008 – PARIS
822 388 096 RCS PARIS
(la « Société »)
-----***-----

**RAPPORT DU PRÉSIDENT
SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DÉCEMBRE 2016**

Chère Associée,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons établi le présent rapport afin de vous rendre compte de l'activité de notre Société durant ce 1^{er} exercice de 4 mois clos le 31 décembre 2016 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels de cet exercice,

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Il vous sera ensuite donné lecture du rapport général du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels.

I. ACTIVITE DE LA SOCIETE, EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

1.1 – Faits caractéristiques de l'exercice

La Société a été immatriculée en septembre 2016 en vue de procéder à l'acquisition, la construction, la gestion, l'exploitation et la rénovation, en vue de leur location, de tous biens ou droits immobiliers.

Dans ce cadre :

- (i) Le 7 septembre 2016, la Société a constitué, en partenariat avec la société, AG 35 Boetie B.V. (société de droit néerlandais au capital de 1 euro, dont le siège social est Prinsengracht 919, 1017 KD – Amsterdam, Pays-Bas, immatriculée au Registre du Commerce d'Amsterdam sous le numéro 665 371 93), la société AG 35 Rue La Boétie SCI, (société civile immobilière au capital initial de 2 euros, dont le siège social est 95 rue La Boétie, 75008 – Paris, immatriculée en 2016 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 822 479 697),

Translation for information purpose only

AG 35 Rue La Boétie (Holdco) SAS

A French « Société par actions simplifiée »
with a share capital of € 1 075 001
Registered office: 95, rue La Boétie, 75008 Paris
822 388 096 RCS Paris
(the "Company")
-----***-----

**CHAIRMAN'S REPORT ON THE ACCOUNT OF THE
FINANCIAL YEAR CLOSED ON
DECEMBER 31, 2016**

Dear Shareholder,

In accordance with French law and the articles of association, we have drawn up this report relating to our Company's activities over the course of the 4 months we were in operation of the financial year that closed on December 31, 2016.

We will give you any and all details and additional information pertaining to the documents mandated by the regulations in force, which have been made available to you within the legal deadline.

The Statutory Auditor's general report on the annual accounts will subsequently be read.

I. COMPANY ACTIVITY, MAJOR EVENTS HAVING OCCURRED SINCE THE CLOSING DATE OF THE FINANCIAL YEAR AND FUTURE PROSPECTS

1.1 Significant events

The Company was incorporated in September 2016 to acquire, construct, manage, operate and renovate for rental all types of real estate or property rights.

In this context:

- (i) On September 7, 2016, the Company, in partnership with AG 35 Boetie B.V (a Dutch company with a share capital of €1, registered office of which is located at Prinsengracht 919, 1017 KD Amsterdam (Netherlands), registered with the Trade and Companies Registry of Amsterdam under number 64618099), created AG 35 Rue La Boétie SCI (a French "société civile immobilière" with an initial capital of €2, the registered office of which is located at 95 rue La Boétie, 75008 – Paris, registered in 2016 with the Paris Trade and

destinée à porter l'investissement immobilier à effectuer.

(ii) Des prêts intra-groupes ont été consentis à la Société le 21 octobre 2016 pour une durée de 7 ans au taux de 6% par :

- o AG Paris Investments Coöperatieve U.A. pour un montant total de 2 600 000 euros (dont 1 466 820 euros mis à disposition de la Société au jour de la conclusion du prêt) ; et
- o La Victoire Holding B.V. pour un montant de 250 000 euros (dont 162 980 euros mis à disposition de la Société au jour de la conclusion du prêt).

Ces prêts intra-groupe ont pour objet le financement de l'investissement immobilier à effectuer par la filiale AG 35 Rue La Boétie SCI ainsi que le financement des besoins en fonds de roulement de la Société à la demande de cette dernière.

(iii) Par décisions du 28 octobre 2016, la Société a ensuite augmenté le capital de la société AG 35 Rue La Boétie SCI d'un montant de 2 704 800 € et détient maintenant la quasi-totalité des parts sociales de cette société. Cette souscription a été financée (i) pour partie par une augmentation de capital de la Société d'un montant de 1 075 000 € pour le porter de un (1) à euro à 1 075 001 € réalisée le 28 octobre 2016 et (ii) pour partie par les emprunts ci-dessus mentionnés.

1.2 – Présentation des comptes annuels

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur.

1.3 – Activité de la Société au cours de l'exercice

La Société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires au cours de ce premier exercice clos le 31 décembre 2016.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 16 535 € et correspondent aux autres achats et charges externes.

Le résultat d'exploitation ainsi ressort déficitaire de 16 535 €.

Le résultat financier est déficitaire de 19 290 € et correspond à la charge d'intérêts de la Société.

Il est à noter que l'avance en compte courant qui a été consentie par AG 35 Rue de la Boétie n'est pas rémunérée.

Le résultat courant avant impôts ressort ainsi déficitaire à 35 825,05 €.

Companies Registry under number 822 479 697) aiming at making the real estate investment to be done.

(ii) Intra-group loans were made to the Company on October 21, 2016 for a period of 7 years at a rate of 6%/year by:

- o AG Paris Investments Coöperatieve U.A. for a total amount of €2 600 000 (including €1 466 820 made available to the Company when the loan was concluded); and
- o La Victoire Holding B.V. for an amount of €250 000 (including €162 980 made available to the Company when the loan was concluded).

These intra-group loans cover the financing of real-estate investment by AG 35 Rue La Boétie SCI as well as the financing of Company's working capital requirements at the request of the latter.

(iii) By way of the decisions of October 28, 2016, the Company then increased the share capital of AG 35 Rue La Boétie SCI by the amount of €2 704 800 and currently holds nearly all of the Company's shares. This subscription was financed (i) in part by a capital increase of the Company of €1 075 000 to carry it from €1 to €1 075 001 on October 28, 2016 and (ii) in part by loans here above described.

1.2 Presentation of the Company's annual accounts

The rules of presentation and the assessment methods used to draw up the annual accounts are in compliance with the regulations in force.

1.3 – Company activity

The Company did not achieve a turnover during the financial year closed on December 31, 2018.

Operational expenses amounted to €16 535 and corresponded to other purchases and external costs.

The operating result thus represents a loss of €16 535.

The financial result represents a loss of €19 290 and reflects the Company's interest burden.

It must be noted that the current account granted to AG 35 Rue de la Boétie is not remunerated.

The current result before tax represents a loss of €35 825.05.

En l'absence de résultat exceptionnel et d'impôt sur les sociétés, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016 se solde par une perte nette comptable de 35 825,05 €.

Au 31 décembre 2016, le montant des capitaux propres était de 1 039 176 € pour un capital de 1 075 001 €.

Le montant de ses immobilisations s'élevait à 2 705 041 € et correspondait essentiellement à sa participation dans la société AG 35 Rue La Boétie SCI.

1.4 – Informations diverses

1.4.1 Cession/Prise de participations ou de contrôle de sociétés

La Société a pris une participation de 99,99 % dans le capital de la société AG 35 Rue La Boétie SCI, (société civile immobilière au capital 2 704 802 euros, dont le siège social est 95 rue La Boétie, 75008 – Paris, immatriculée en 2016 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 822 479 697).

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations est annexé au présent rapport.

1.4.2 Activité des filiales de la Société et des sociétés contrôlées

Au cours de l'exercice, la société AG 35 Rue La Boétie SCI a procédé à l'acquisition et l'exploitation d'un immeuble situé 35, rue de la Boétie à Paris (75008).

Cette acquisition a été financée en partie sur fonds propres et en partie par endettement bancaire. Le remboursement de cet endettement bancaire a par ailleurs été garanti par l'octroi par la Société d'un nantissement de la totalité de sa participation dans le capital de la société AG 35 Rue La Boétie SCI.

1.4.3 Aliénation d'actions dans le cadre des participations croisées

Nous vous informons qu'aucune aliénation d'actions n'a été effectuée à ce titre, la Société ne disposant d'aucune participation croisée.

1.4.4 Information concernant le capital

Le capital de la Société est détenu intégralement par la société, AG 35 Boétie B.V., société de droit néerlandais au capital de 1 euro, dont le siège social est Prinsengracht 919, 1017 KD – Amsterdam (Pays-Bas), immatriculée au Registre du Commerce d'Amsterdam sous le numéro 665 371 93.

In the absence of any exceptional result or corporate income, the result of the financial year closed on December 31, 2016 reflects a net accounting loss of €35 825.05.

On December 31, 2016, the net equity of the Company amounted to €1 039 176 for a share capital of €1 075 001.

Its fixed assets amounted to €2 705 041, corresponding principally to its stake in AG 35 Rue La Boétie SCI.

1.4 – Other information

1.4.1 Disposal/Acquisition of interests or controlling interests in companies

The Company has acquired a 99.99% interest in the capital of AG 35 Rue La Boétie SCI, a French "société civile immobilière" with a share capital of €2 704 802, the registered office of which is located at 95 rue La Boétie, 75008 – Paris, registered with the Trade and Companies Registry of Paris under number 822 479 697.

We would like to remind you that the table of subsidiaries and shareholding is attached to this report.

1.4.2 Activity of the subsidiaries of the Company and the controlled companies

Over the course of the year, AG 35 Rue La Boétie SCI acquired and operated a building located at 35 rue de la Boétie in Paris (75008).

This acquisition was financed in part through equity, and in part by a bank loan. The reimbursement of the bank loan is guaranteed by a granting by the Company of a pledge on all of its participation in the share capital of AG 35 Rue La Boétie SCI.

1.4.3 Disposal of shares in the case of cross-shareholding

We hereby inform you that no shares have been sold on these grounds as the Company is not involved in any cross-shareholding.

1.4.4 Information on share capital

The share capital of the Company is entirely owned by AG 35 Boétie B.V., a Dutch company with a share capital of 1 euro, whose registered office is Prinsengracht 919, 1017 KD - Amsterdam (Netherlands), registered with the Commercial Registry of Amsterdam under number 665 371 93.

1.4.5 Autocontrôle

La Société ne détient aucune action d'autocontrôle.

1.4.6 Achat/vente d'actions en exécution des articles L.225-208 et L.225-209 du Code de commerce

Nous vous informons qu'aucune acquisition ou cession d'action n'a été effectuée en exécution des articles L.222-208 et L.225-209 du Code de commerce.

1.4.7 Utilisation des autorisations d'augmentation de capital précédemment votées par l'associé unique

Aucune autorisation d'augmentation de capital n'a été donnée par l'associée unique au Président.

1.4.8 Montants des prêts à moins de deux ans consentis par la Société à titre accessoire à son activité principale au sens de l'article L.511-6 3 bis du Code monétaire et financier

La Société n'a consenti aucun prêt relevant de ces dispositions au cours de l'exercice.

1.4.9 Dépenses non déductibles au regard de l'article 39-4 du CGI

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* du Code Général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas de dépenses non déductibles du résultat fiscal eu regard de l'article 39-4 du même code.

1.4.10 Frais généraux de l'article 39-5 du CGI

Conformément aux dispositions des articles 223 *quinquies* du Code Général des impôts, nous vous précisons qu'aucune information n'a à être mentionnée à ce titre.

1.4.11 Délais de paiement des fournisseurs

Afin de nous conformer aux articles L.441-6-1 alinéa 1 et D.441-4 du Code de commerce, nous vous informons qu'à la clôture du dernier exercice, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs, hors factures non parvenues, se décomposait comme suit :

1.4.5 Treasury shares

The Company does not hold any treasury shares.

1.4.6 Purchase/sale of shares pursuant to articles L.225-208 and L.225-209 of the French Commercial Code

We hereby inform you that no shares have been acquired or sold pursuant to articles L. 222-208 and L. 225-209 of the French Commercial Code.

1.4.7 Use of capital increase authorizations previously voted by the sole shareholder

No authorization to increase the capital was granted by the sole shareholder to the Chairman.

1.4.8 Amounts of loans of under two years granted by the Company as incidental to its main activity in the sense of article L. 511-6 3 bis of the French Monetary and Financial Code

The Company did not extend any loans under these provisions during the financial year.

1.4.9 Non-deductible expenses under article 39-4 of the French General Tax Code

In accordance with the provisions of article 223 *quater* of the French General Tax Code, we hereby specify that the accounts for the past financial year do not include non-deductible expenses for tax purposes in regard to article 39-4 of said code.

1.4.10 General expenses under article 39-5 of the French General Tax Code

In accordance with the provisions of article 223 *quinquies* of the French General Tax Code, we hereby specify that no information is required to be mentioned in regard to said article.

1.4.11 Information on terms of payment

In order to comply with articles L. 441-6-1, paragraph 1, and D. 441-4 of the French Commercial Code, we hereby inform you that on the closing date of the elapsed financial year, the outstanding balance for supplier liabilities, excepting accrued invoices, reflected the following distribution:

DETTES FOURNISSEURS (*)						
Exercice	Dettes non échues	Echéances à 30 jours	Echéances à 60 jours	Echéances à 90 jours	Echéances au-delà de 120 jours	Total Dettes Fournisseurs
2016	15 300 €	0 €	0 €	0 €	0 €	15 300 €

(*) Les dettes fournisseurs représentent 100% des dettes totales de la société à la clôture de l'exercice.

1.4.12 – Succursale

La Société n'a pas de succursale

II. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Notre Société n'a engagé aucune dépense en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

III. CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L.227-10 DU CODE DE COMMERCE

Nous vous rappelons que lorsque la Société ne comprend qu'un seul associé, il est seulement fait mention au registre des décisions des conventions intervenues, directement ou par personnes interposées entre la Société et son dirigeant.

Dans ce cadre peuvent être relevés :

- une avance en compte courant non rémunérée d'un montant de 2 001 euros consentie à la Société par sa filiale AG 35 Rue La Boétie SCI (société civile immobilière au capital de 2 704 802 euros, dont le siège social est 95 rue La Boétie, 75008 – Paris, immatriculée en 2016 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 822 479 697).
- le nantissement par la Société des 2 704 801 parts sociales détenues dans la filiale AG 35 Rue La Boétie SCI (société civile immobilière au capital de 2 704 802 euros, dont le siège social est 95 rue La Boétie, 75008 – Paris, immatriculée en 2016 au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 822 479 697) au bénéfice de la Banque Populaire Rives de Paris pour sûreté du contrat de prêt d'un montant de 17 300 000 euros et d'une durée de 5 ans qu'elle lui a consenti le 28 octobre 2016.

IV. AFFECTATION DU RESULTAT

L'exercice écoulé fait ressortir une perte nette comptable de 35 825,05 € que nous vous proposons de reporter à nouveau.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucun acompte

SUPPLIERS' LIABILITIES (*)						
FY	Undue liabilities at closing date	30-day maturity	60-day maturity	90-day maturity	Greater than 120-day maturity	Total
2016	€15 300	0 €	0 €	0 €	0 €	€15 300

(*) supplier liabilities represent 100% of the total debt of the Company at the closing of the financial year.

1.4.12 Branches

The Company has no branches.

II. RESEARCH AND DEVELOPMENT ACTIVITIES

The Company did not accrue any research and development expenses during the elapsed financial year.

III. AGREEMENTS COVERED BY ARTICLE L. 227-10 OF THE FRENCH COMMERCIAL CODE

We remind you that in cases where the Company has only one shareholder, only decisions concerning agreements entered into, directly or through intermediaries, between the Company and its manager, are mentioned in the register.

In this context we can note:

- A non-remunerated current account advance of €2 001 granted to the Company by AG 35 Rue La Boétie SCI (a French "société civile immobilière" with a share capital of €2 704 802, the registered office of which is located at 95 rue La Boétie, 75008 – Paris, registered with the Trade and Companies Registry of Paris under number 822 479 697);
- The pledge by the Company of 2 704 801 shares held in AG 35 Rue La Boétie SCI (a French "société civile immobilière" with a share capital of €2 704 802, the registered office of which is located at 95 rue La Boétie, 75008 – Paris, registered with the Trade and Companies Registry of Paris under number 822 479 697) to Banque Populaire Rives de Paris for security of the loan agreement of an amount of €17 300 000 and for 5 years, granted by the bank on October 28, 2016.

IV. APPROPRIATION OF THE RESULT

The elapsed financial year resulted in a net accounting loss amounting to €35 825,05 that we propose to allocate to the to the carry forward account.

In compliance with article 243 bis of the French General Tax Code, we remind you that no dividends have been distributed since the incorporation of the Company.

sur dividende n'a été distribué depuis la constitution de la Société.

V EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLOTURE ET L'ETABLISSEMENT DE CE RAPPORT

Depuis le 31 Décembre 2016, date de clôture de l'exercice, aucun événement n'est intervenu d'une importance telle qu'il soit nécessaire de le mentionner dans notre rapport.

VI PERSPECTIVES D'AVENIR

Dans le cadre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2017, notre Société va poursuivre son activité.

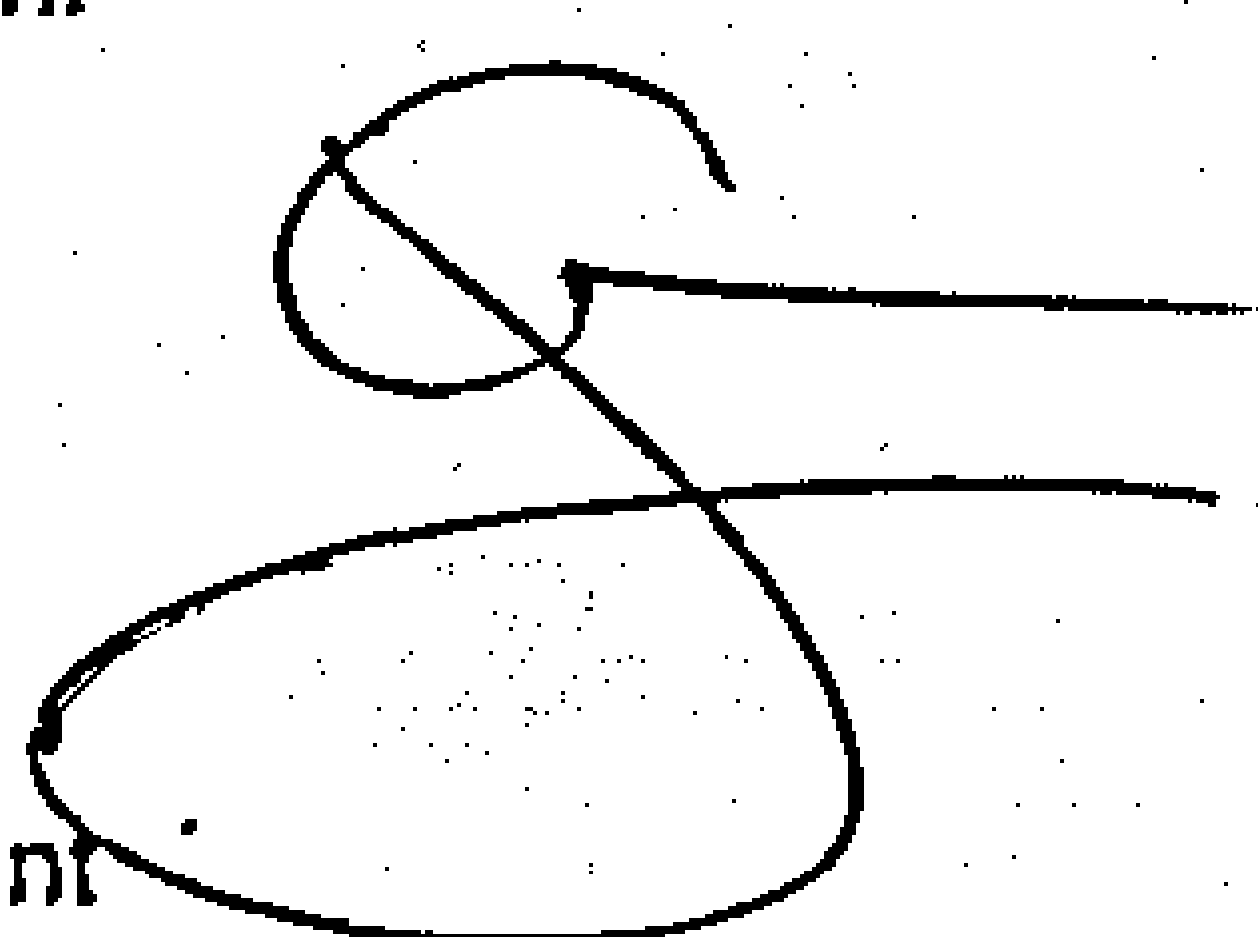
VII REPRISE DES ACTES CONCLUS AU NOM DE LA SOCIETE EN FORMATION

Il vous sera demandé de reprendre les actes conclus par l'associée ou les dirigeants au nom de la Société en formation avant son immatriculation, tels que ces actes sont mentionnés en annexe des statuts constitutifs dont vous avez eu connaissance ou mentionnés ci-après :

- l'ouverture d'un compte bancaire auprès de la banque Société Générale, agence Paris Champs-Elysées
- la conclusion d'un contrat de domiciliation aux termes duquel la Société à son siège social 95 rue la Boétie – 75008 PARIS.

* * *

Nous sommes à votre disposition pour vous donner toutes précisions complémentaires ou explications que vous jugerez utiles. Nous vous invitons à voter le texte des résolutions que nous soumettons maintenant à votre approbation.


Le Président
Jean-Baptiste Garcia

V. MAJOR EVENTS HAVING OCCURRED SINCE THE CLOSING DATE OF THE FINANTCIAL YEAR AND THE DRAFTING OF THE PRESENT REPORT

Since December 31, 2016, closing date of the financial year, no event has occurred the importance of which warrants its inclusion in our report.

VI. FUTURE PROSPECTS

During the financial year opened on January 1, 2017, the Company will pursue its activity.

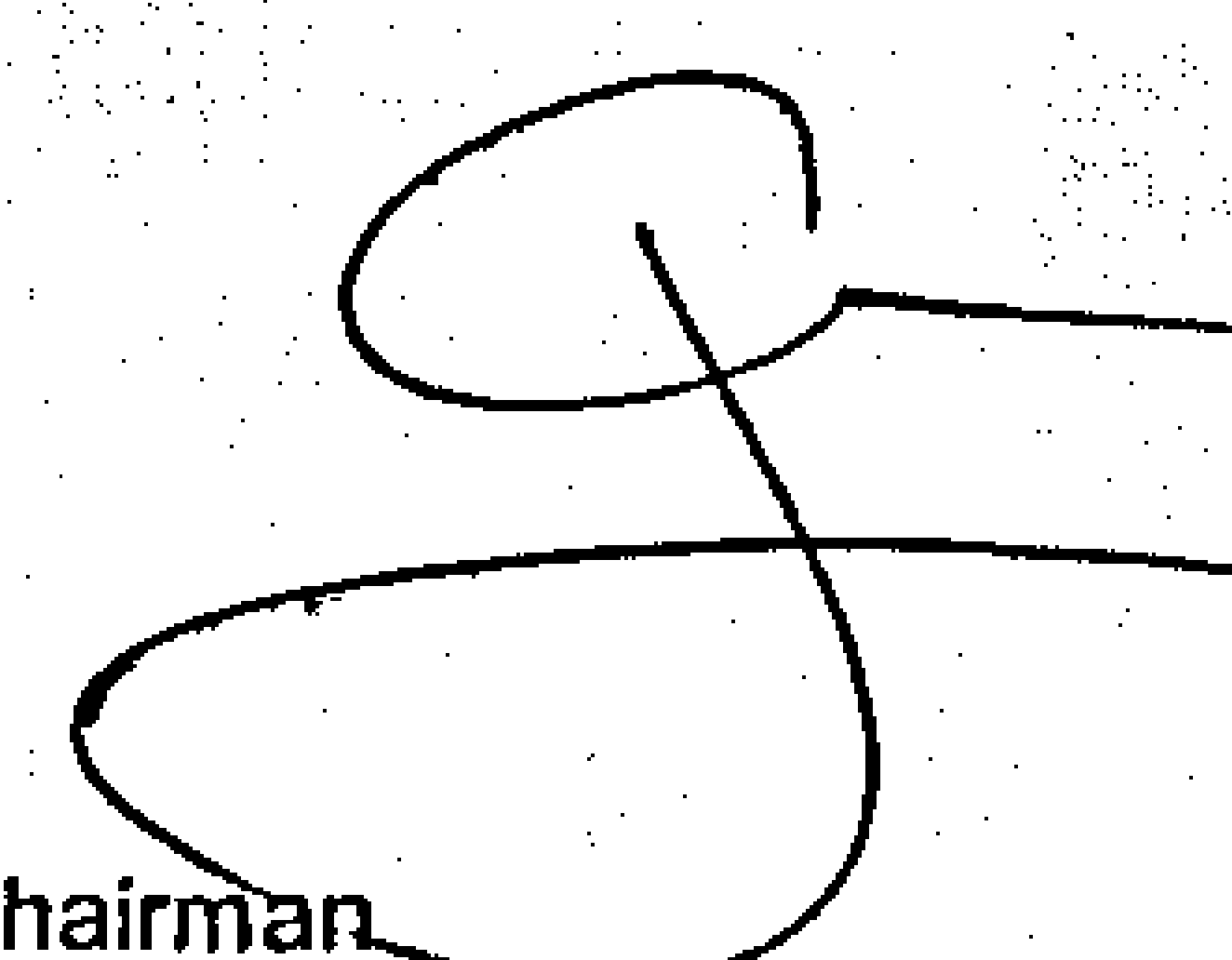
VII. REAPPROPRIATION OF PRE-INCORPORATION ACTS AND COMMITMENTS

You will be asked to reappropriate the acts and commitments undertaken by the shareholder or corporate officers on behalf of the Company in formation prior to its registration, as mentioned in the appendices to the Articles of Incorporation of which you have been made aware or as indicated hereafter:

- The opening of a bank account with banque Société générale, agence Paris Champs-Elysées;
- The conclusion of a domiciliation agreement under which the Company established its registered office in Paris, 95 rue la Boétie – 75008 PARIS.

* * *

We remain at your disposal should you require any further information or clarifications. We invite you vote the resolutions that we shall now submit for your approval.


Chairman
Jean-Baptiste Garcia

AG 35 Rue La Boétie (Holdco) SAS

Société par actions simplifiée au capital de 1 075 001 euros
Siège social : 95 rue La Boétie
75008 – PARIS
822 388 096 RCS PARIS

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(Base : derniers comptes sociaux au 31/12/2016)

RENSEIGNEMENT DETAILLES CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS DONT LA VALEUR EXCEDE 1 % DU CAPITAL DE LA SOCIETE	CAPITAL (en K€)	QUOTE PART DE CAPITAL DETENU EN POURCENTAGE	CAPITAUX PROPRES AUTRES QUE LE CAPITAL ET LE RESULTAT DE L'EXERCICE (en K€)	CHIFFRE D'AFFAIRES (en K€)	RESULTAT DU DERNIER EXERCICE CLOS (en K€)	DIVIDENDE ENCAISSES (en K€)	VALEURS COMPTABLES DES TITRES (en K€)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS ET NON REMBOURSES (en K€)	CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR LA SOCIETE (en K€)
							BRUTE	NETTE		
1. Filiales										
AG 35 RUE LA BOETIE SCI, SCI au capital social de 2 704 802 euros, dont le siège social est situé 95 rue la Boétie – 75008 PARIS, RCS Paris °822 479 697,	2 704,802	99,99	-	-	(130 831)	0	2 704,801	2 704,801	2	-
- Filiale ensemble française										
- Filiale ensemble étrangère										
- Participation française										
- Participation étrangère										

Certaines informations n'ont pas été fournies du fait de leur caractère confidentiel
N.C : Non communiqué

2



Bilan Actif

BILAN ACTIF	Du 30/08/2016 au 31/12/2016			
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<i>Immobilisations financières (2)</i>				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	2 704 801		2 704 801	
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	240		240	
TOTAL I	2 705 041		2 705 041	
ACTIF CIRCULANT				
<i>Stocks et en-cours</i>				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de - De biens				
production : - De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
<i>Créances (3)</i>				
Clients et comptes rattachés				
Autres	1		1	
Capital souscrit et appelé, non versé				
<i>Valeurs mobilières de placement</i>				
Actions propres				
Autres titres				
<i>Instruments de trésorerie</i>				
<i>Disponibilités</i>	525		525	
<i>Charges constatées d'avance (3)</i>				
TOTAL II	526		526	
Frais d'émission d'emprunts à évaluer III				
Primes de remboursement des obligations IV				
Ecart de conversion actif V				
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	2 705 567		2 705 567	
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont part à moins d'un an				
(3) Dont part à plus d'un an				

Bilan Passif

BILAN PASSIF	Du 30/08/2016	
	Au 31/12/2016	
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel (dont versé)	1 075 001	1 075 001
Prime d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Légale		
- Statutaires ou contractuelles		
- Réglementées		
- Autres		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	(35 825)	
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL I	1 039 176	
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL I (bis)		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour :		
- Risques		
- Charges		
TOTAL II		
EMPRUNTS ET DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes :		
-auprès des établissements de crédit (2)		
- Financières divers (3)	1 651 091	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
- Fournisseurs et comptes rattachés	15 300	
Dettes :		
- Fiscales et sociales		
- Sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
TOTAL III	1 666 391	
Ecart de conversion passif	IV	
TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)	2 705 567	
(1) Dont à plus d'un an	1 629 800	
(1) Dont à moins d'un an	36 591	
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Au 31/12/2016			Total
	France	Exportation	Total	
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue : - De biens - De services				
Chiffre d'affaires net				
Production : - Stockée - Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
Autres produits				
TOTAL I				
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			16 535	
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
- Amortissements sur immobilisations				
- Provisions sur immobilisations				
- Provisions sur actif circulant				
- Provisions pour risques et charges				
Autres charges				
TOTAL II			16 535	
* Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier - Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			(16 535)	
Bénéfice attribué ou perte transférée		III		
Perte supportée ou bénéfice transféré		IV		
Produits financiers				
Produits financiers de participation (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL V				
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			19 290	
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements				
TOTAL VI			19 290	
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			(19 290)	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)			(35 825)	

Compte de résultat (Suite)

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Au 31/12/2016	
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL VII		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
TOTAL VIII		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		
Participations des salariés IX		
Impôts sur les bénéfices X		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	35 825	
BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	(35 825)	
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	19 290	

Annexe

J

Règles et méthodes comptables

ANNEXE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2016 dont le total est de 2 705 567 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de (35 825) Euros.

L'exercice a une durée de 4 mois, recouvrant la période du 30/08/2016 au 31/12/2016.

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

Evènements marquants de l'exercice

- Augmentation de capital par création de nouvelles actions.

Par décision de l'associé unique AG Paris Investments B.V., Prinsengracht 919, 1017 KD Amsterdam, en date du 28 Octobre 2016, le capital social de la SAS AG 35 Rue la Boétie a été augmenté d'une somme de EUR 1.075.000 afin de le porter de EUR1 à EUR 1.075.001, par la création et l'émission de 1.075.000 actions nouvelles de numéraire d'un montant de EUR 1 chacune.

- Souscription des titres de la SCI AG 35 Rue la Boétie au cours de l'exercice.

Par décision de la Collectivité des Associés en date du 28 Octobre 2016, la SAS AG 35 Rue la Boétie a souscrit à l'augmentation de capital en numéraire de la SCI AG 35 Rue la Boétie par l'émission de 2.704.800 nouvelles parts de EUR 1 chacune afin de porter le capital social de la SCI AG 35 de EUR 2 à EUR 2.704.802.

Référentiel comptable

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels et notamment à celles de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n°2014-03.

Participation, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition (y compris les droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Les valeurs mobilières et droits sociaux figurant dans ce poste sont enregistrés pour leur coût historique, hors frais accessoires d'achat.

Les titres de participation sont évalués à la clôture de chaque exercice en comparant la valeur d'usage déterminée en retenant la quote-part d'actif net réévalué, et le coût historique.

Si la valeur d'usage ainsi déterminée est inférieure au coût historique, une provision pour dépréciation est constituée au montant de la différence.

En cas de cessions, les plus-values sont déterminées en admettant que les titres les plus anciens sont les premiers sortis.

Engagements Hors bilan

Nantissement des parts de la société AG 35 Rue de la Boétie SCI : à la garantie de toutes les charges et obligations résultant du crédit bancaire (ci-après dénommé "Le Prêt") liant la société AG 35 Rue la Boétie SCI (ci-après dénommée "L'Emprunteur") et la société Banque Populaire Rives de Paris (ci-après dénommée "La Banque"), notamment du paiement à la bonne date de toutes les échéances et sommes en principal, intérêts, frais, indemnités, commissions et accessoires pouvant être dus en vertu du présent Prêt. Les Associés de la Société Emprunteur affectent en nantissement en premier rang et sans concours au profit de la Banque qui acceptent les parts sociales ci-dessus définies, déclarant que celles-ci ne font à ce jour l'objet d'aucun autre nantissement, ainsi que toutes les nouvelles parts émises par l'Emprunteur. En outre, les Associés de la Société Emprunteur s'engagent irrévocablement à nantir au profit de la Banque toutes nouvelles parts qui ne seraient pas automatiquement nanties.

Créances

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

Méthodes et règles d'évaluation

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Changements Comptables

La société n'a pas changé de méthode au cours de l'exercice.

Evénements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Néant.

Etat des immobilisations

CADRE A	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation de l'exercice	Acquisitions créances virements
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles			
TOTAL			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions :			
- Sur sol propre			
- Sur sol d'autrui			
- Générales, agencements et aménagements constructions			
Installations :			
- Techniques, matériel et outillage			
- Générales, agencements et aménagements divers			
Matériel :			
- De transport			
- De bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL			
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres :			2 704 801
- Participations			
- Titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			240
TOTAL			2 705 041
TOTAL GENERAL			2 705 041

CADRE B	Diminutions		Valeur brute des Immos en fin d'exercice	Réévaluation légale ou éval. par mise en équival.
	Virement	Cession		Valeur d'origine des Immos en fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
TOTAL				
Terrains				
Constructions :				
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
- Gales, agencs et aménagt. const.				
Installations :				
- Techniques, matériel et outillage				
- Gales, agencs et aménagt. divers				
Matériel :				
- De transport				
- De bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres :			2 704 801	
- Participations				
- Titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			240	
TOTAL			2 705 041	
TOTAL GENERAL			2 705 041	

Etat des créances et dettes

CREANCES	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an
De l'actif Immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	240		240
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	1	1	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			
Charges constatées d'avance			
TOTAL	241	1	240
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques			

DETTES	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :				
- A 1 an max. à l'origine				
- A plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	1 649 090	19 290		1 629 800
Fournisseurs et comptes rattachés	15 300	15 300		
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 assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	2 001	2 001		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	1 666 391	36 591		1 629 800
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 629 800			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Etat des provisions et dépréciations

NATURE DES PROVISIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Réglementées				
Provisions pour : - Reconstitution des gisements - Investissements - Hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Provision Fiscale pour implantation à l'étranger : - Avant le 01.01.1992 - Après le 01.01.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL				
Risques et charges				
Provisions pour : - Litiges - Garanties données aux clients - Pertes sur marché à terme - Amendes et pénalités - Pertes de change - Pensions et obligations - Impôts - Renouvellement des immobilisations - Gros entretien et grandes révisions - Charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL				

NATURE DES DEPRECIATIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciations				
Immobilisations : - Incorporelles - Corporelles - Titres mis en équivalence - Titres de participations - Financières				
Sur stocks et en cours				
Sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation				
TOTAL				
TOTAL GENERAL				
Dont dotations et reprises : - D'exploitation - Financières - Exceptionnelles				
Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation				

Charges à payer et produits à recevoir
(Article R. 123-189 du Code de Commerce)

CHARGES A PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2016	
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	19 290	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 300	
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	34 590	

PRODUITS A RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2016	
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL		

Composition du capital social

Postes concernés	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1	1.00000	1
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	1 075 000	1.00000	1 075 000
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1 + 2 - 3)	1 075 001	1.00000	1 075 001

Liste des filiales et participations

Dénomination Siège social	Capital Capitaux propres	Q.P. Détenue Divid. encaiss	Val. brute Titres Val. nette Titres	Prêts avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
FILIALES (plus de 50%)					
AG 35 Rue la Boetie SCI 95 rue La Boétie 75008 Paris	2 704 802 2 573 971	2 704 801.00	2 704 801		(130 831)
PARTICIPATION (10 à 50%)					
AUTRES TITRES					

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan et du compte de résultat

Entreprises liées avec lesquelles la société a un lien de participation

	Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur :		
- Immobilisations incorporelles		
- Immobilisations corporelles		
Participations		
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Capital souscrit et appelé non versé	1	
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes :		
- Auprès des établissements de crédit		
- Financières divers	1 629 800	
Avances et acomptes sur commande en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 300	
Autres dettes		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières	19 290	

commentaire:

- Emprunt S2i Lender : 162 980 euros souscrit le 21 octobre 2016, durée 7 ans
- Emprunt AG Lender : 1 466 820 euros souscrit le 21 octobre 2016, durée 7 ans

Identité de la société mère consolidant la société

Dénomination sociale Siège social	Montant capital	% détenu
AG Realty Fund Investors Prinsengracht 919, 1017KD, Amsterdam		100.00

Dettes garanties par des sûretés réelles

Rubriques	Montant garanti
Emprunts obligatoirement convertibles	
Autres emprunts obligatoires	
Emprunts et dettes sur établissements de crédit	17 300 000
Emprunts et dettes financières divers	
Total des emprunts et dettes financières divers	
TOTAL	17 300 000



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2016)

A l'associé unique,
AG 35 RUE DE LA BOETIE (HOLDCO) SAS
95 Rue La Boetie
75008 PARIS

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 AG 35 RUE DE LA BOETIE (HOLDCO) SAS, 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.

I - 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.

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

II - Justification de nos 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 :

Comme indiqué dans la note de l'Annexe évoquant les règles et méthodes comptables, les immobilisations financières sont évaluées sur la base de l'actif net réévalué des participations détenues. Nous avons apprécié le caractère approprié de ces modalités d'estimation et leur correcte application.

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.

III - Vérifications et informations spécifiques

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

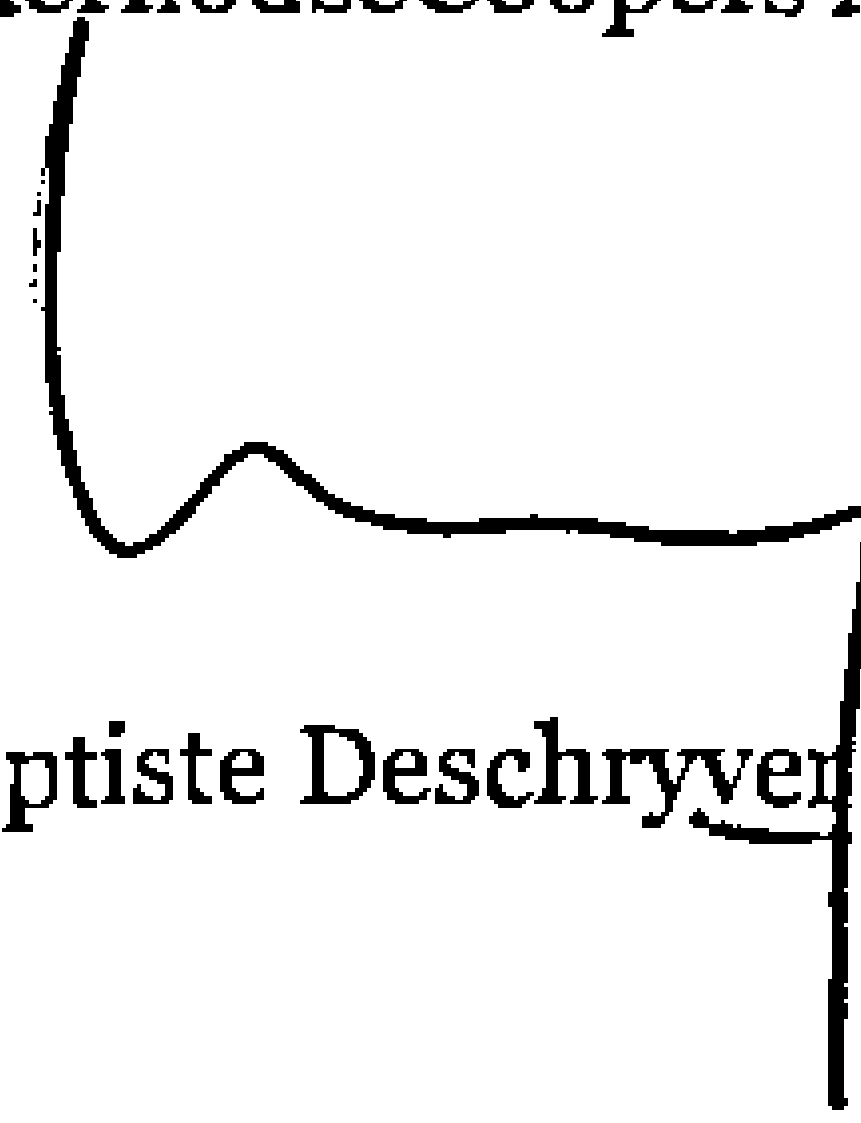
Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Fait à Neuilly, le 21 février 2017

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver



Bilan Actif

BILAN ACTIF	Du 30/08/2016 au 31/12/2016			Net
	Brut	Amort. Prov.	Net	
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres Immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<i>Immobilisations corporelles</i>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres Immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<i>Immobilisations financières (2)</i>				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	2 704 801		2 704 801	
Créances rattachées à des participations				
Titres Immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	240		240	
TOTAL I	2 705 041		2 705 041	
ACTIF CIRCULANT				
<i>Stocks et en-cours</i>				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de production : - De biens				
- De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
<i>Créances (3)</i>				
Clients et comptes rattachés				
Autres	1		1	
Capital souscrit et appelé, non versé				
<i>Valeurs mobilières de placement</i>				
Actions propres				
Autres titres				
<i>Instruments de trésorerie</i>				
<i>Disponibilités</i>	525		525	
<i>Charges constatées d'avance (3)</i>				
TOTAL II	526		526	
Frais d'émission d'emprunts à étaler III				
Primes de remboursement des obligations IV				
Ecart de conversion actif V				
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	2 705 567		2 705 567	
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont part à moins d'un an				
(3) Dont part à plus d'un an				

Bilan Passif

BILAN PASSIF		Du 30/08/2016	
		Au 31/12/2016	
CAPITAUX PROPRES			
Capital social ou individuel (dont versé)	1 075 001	1 075 001	
Prime d'émission, de fusion, d'apport			
Écarts de réévaluation			
Ecart d'équivalence			
Réserves :			
- Légale			
- Statutaires ou contractuelles			
- Réglementées			
- Autres			
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		(35 825)	
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL I		1 039 176	
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
Autres			
TOTAL I (bls)			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Provisions pour :			
- Risques			
- Charges			
TOTAL II			
EMPRUNTS ET DETTES (1)			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes :			
- Au près des établissements de crédit (2)			
- Financières divers (3)		1 651 091	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes :			
- Fournisseurs et comptes rattachés		15 300	
- Fiscales et sociales			
- Sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance			
TOTAL III		1 666 391	
Écarts de conversion passif	IV		
TOTAL GENERAL (I + I bls + II + III + IV)		2 705 567	
(1) Dont à plus d'un an		1 629 800	
(1) Dont à moins d'un an		36 591	
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque			
(3) Dont emprunts participatifs			

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Au 31/12/2016			Total
	France	Exportation	Total	
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue : - De biens				
- De services				
Chiffre d'affaires net				
Production : - Stockée				
- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
Autres produits				
TOTAL I				
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			16 535	
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux : - Amortissements sur immobilisations				
- Provisions sur immobilisations				
- Provisions sur actif circulant				
- Provisions pour risques et charges				
Autres charges				
TOTAL II			16 535	
* Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			(16 535)	
Bénéfice attribué ou perte transférée III				
Perte supportée ou bénéfice transféré IV				
Produits financiers				
Produits financiers de participation (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL V				
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			19 290	
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements				
TOTAL VI			19 290	
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			(19 290)	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)			(35 825)	

Compte de résultat (Suite)

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Au 31/12/2016	
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL VII		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
TOTAL VIII		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		
Participations des salariés IX		
Impôts sur les bénéfices X		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	35 825	
BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	(35 825)	
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	19 290	

Règles et méthodes comptables

ANNEXE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2016 dont le total est de 2 705 567 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de (35 825) Euros.

L'exercice a une durée de 4 mois, recouvrant la période du 30/08/2016 au 31/12/2016.

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

Evènements marquants de l'exercice

- Augmentation de capital par création de nouvelles actions.

Par décision de l'associé unique AG Paris Investments B.V., Prinsengracht 919, 1017 KD Amsterdam, en date du 28 Octobre 2016, le capital social de la SAS AG 35 Rue la Boétie a été augmenté d'une somme de EUR 1.075.000 afin de le porter de EUR1 à EUR 1.075.001, par la création et l'émission de 1.075.000 actions nouvelles de numéraire d'un montant de EUR 1 chacune.

- Souscription des titres de la SCI AG 35 Rue la Boétie au cours de l'exercice.

Par décision de la Collectivité des Associés en date du 28 Octobre 2016, la SAS AG 35 Rue la Boétie a souscrit à l'augmentation de capital en numéraire de la SCI AG 35 Rue la Boétie par l'émission de 2.704.800 nouvelles parts de EUR 1 chacune afin de porter le capital social de la SCI AG 35 de EUR 2 à EUR 2.704.802.

Référentiel comptable

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels et notamment à celles de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n°2014-03.

Participation, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition (y compris les droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Les valeurs mobilières et droits sociaux figurant dans ce poste sont enregistrés pour leur coût historique, hors frais accessoires d'achat.

Les titres de participation sont évalués à la clôture de chaque exercice en comparant la valeur d'usage déterminée en retenant la quote-part d'actif net réévalué, et le coût historique.

Si la valeur d'usage ainsi déterminée est inférieure au coût historique, une provision pour dépréciation est constituée au montant de la différence.

En cas de cessions, les plus-values sont déterminées en admettant que les titres les plus anciens sont les premiers sortis.

Engagements Hors bilan

Nantissement des parts de la société AG 35 Rue de la Boétie SCI : à la garantie de toutes les charges et obligations résultant du crédit bancaire (ci-après dénommé "Le Prêt") liant la société AG 35 Rue la Boétie SCI (ci-après dénommée "L'Emprunteur") et la société Banque Populaire Rives de Paris (ci-après dénommée "La Banque"), notamment du paiement à la bonne date de toutes les échéances et sommes en principal, intérêts, frais, indemnités, commissions et accessoires pouvant être dus en vertu du présent Prêt. Les Associés de la Société Emprunteur affectent en nantissement en premier rang et sans concours au profit de la Banque qui acceptent les parts sociales ci-dessus définies, déclarant que celles-ci ne font à ce jour l'objet d'aucun autre nantissement, ainsi que toutes les nouvelles parts émises par l'Emprunteur. En outre, les Associés de la Société Emprunteur s'engagent irrévocablement à nantir au profit de la Banque toutes nouvelles parts qui ne seraient pas automatiquement nanties.

Créances

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

Méthodes et règles d'évaluation

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Changements Comptables

La société n'a pas changé de méthode au cours de l'exercice.

Evénements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Néant.

Etat des immobilisations

CADRE A	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation de l'exercice	Acquisitions créances virements
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles			
TOTAL			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions : - Sur sol propre			
- Sur sol d'autrui			
Installations : - Générales, agencements et aménagements constructions			
- Techniques, matériel et outillage			
- Générales, agencements et aménagements divers			
Matériel : - De transport			
- De bureau et Informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL			
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres : - Participations			2 704 801
- Titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			240
TOTAL			2 705 041
TOTAL GENERAL			2 705 041

CADRE B	Diminutions		Valeur brute des Immos en fin d'exercice	Réévaluation légale ou éval. par mise en équival.
	Virement	Cession		Valeur d'origine des Immos en fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
TOTAL				
Terrains				
Constructions : - Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
Installations : - Gales, agencs et aménagt. const.				
- Techniques, matériel et outillage				
- Gales, agencs et aménagt. divers				
Matériel : - De transport				
- De bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres : - Participations			2 704 801	
- Titres Immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			240	
TOTAL			2 705 041	
TOTAL GENERAL			2 705 041	

Etat des créances et dettes

CREANCES	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	240		240
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	1	1	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			
Charges constatées d'avance			
TOTAL	241	1	240
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques			

DETTES	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :	- A 1 an max. à l'origine - A plus d'1 an à l'origine			
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	1 649 090	19 290		1 629 800
Fournisseurs et comptes rattachés	15 300	15 300		
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 assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	2 001	2 001		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	1 666 391	36 591		1 629 800
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 629 800			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Etat des provisions et dépréciations

NATURE DES PROVISIONS		Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Réglementées					
Provisions pour :	- Reconstitution des gisements				
	- Investissements				
	- Hausse des prix				
Amortissements dérogatoires					
Provision Fiscale pour implantation à l'étranger :	- Avant le 01.01.1992				
	- Après le 01.01.1992				
Provisions pour prêts d'installation					
Autres provisions réglementées					
TOTAL					
Risques et charges					
Provisions pour :	- Litiges				
	- Garanties données aux clients				
	- Pertes sur marché à terme				
	- Amendes et pénalités				
	- Pertes de change				
	- Pensions et obligations				
	- Impôts				
	- Renouvellement des immobilisations				
	- Gros entretien et grandes révisions				
	- Charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges					
TOTAL					

NATURE DES DEPRECIATIONS		Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciations					
Immobilisations :	- Incorporelles				
	- Corporelles				
	- Titres mis en équivalence				
	- Titres de participations				
	- Financières				
Sur stocks et en cours					
Sur comptes clients					
Autres provisions pour dépréciation					
TOTAL					
TOTAL GENERAL					
Dont dotations et reprises :	- D'exploitation				
	- Financières				
	- Exceptionnelles				
Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation					

Charges à payer et produits à recevoir
(Article R. 123-189 du Code de Commerce)

CHARGES A PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2016	
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	19 290	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 300	
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	34 590	

PRODUITS A RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2016	
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL		

Composition du capital social

Postes concernés	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1	1.00000	1
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	1 075 000	1.00000	1 075 000
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1 + 2 - 3)	1 075 001	1.00000	1 075 001

Liste des filiales et participations

Dénomination Siège social	Capital Capitaux propres	Q.P. Détenue Divid. encaiss	Val. brute Titres Val. nette Titres	Prêts avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
FILIALES (plus de 50%)					
AG 35 Rue la Boétie SCI 95 rue La Boétie 75008 Paris	2 704 802 2 573 971	2 704 801.00	2 704 801		(130 831)
PARTICIPATION (10 à 50%)					
AUTRES TITRES					

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan et du compte de résultat

Entreprises liées avec lesquelles la société a un lien de participation

	Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur : - Immobilisations incorporelles - Immobilisations corporelles		
Participations		
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Capital souscrit et appelé non versé	1	
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes : - Auprès des établissements de crédit - Financières divers	1 629 800	
Avances et acomptes sur commande en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 300	
Autres dettes		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières	19 290	

commentaire:
- Emprunt S2i Lender : 162 980 euros souscrit le 21 octobre 2016, durée 7 ans
- Emprunt AG Lender : 1 466 820 euros souscrit le 21 octobre 2016, durée 7 ans

Identité de la société mère consolidant la société

Dénomination sociale Siège social	Montant capital	% détenu
AG Realty Fund Investors Prinsengracht 919, 1017KD, Amsterdam		100.00

Dettes garanties par des sûretés réelles

Rubriques	Montant garanti
Emprunts obligatoirement convertibles	
Autres emprunts obligatoires	
Emprunts et dettes sur établissements de crédit	17 300 000
Emprunts et dettes financières divers	
Total des emprunts et dettes financières divers	
TOTAL	17 300 000