

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 20/07/2018 sous le numéro de dépôt 64857



20180648572017

DATE DEPOT : 20/07/2018

N° DE DEPOT : 64857

N° GESTION : 2016B20000

N° SIREN : 822388096

DENOMINATION : AG 35 Rue La Boétie (Holdco) SAS

ADRESSE : 95 rue La Boétie 75008 Paris

MILLESIME : 2017

.

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 »)
-----***-----

Greffe du tribunal
de commerce de Paris
Comptes annuels déposés le :

23 JUL. 2018

Sous le N° : 64857

**EXTRAIT DES RESOLUTIONS PROPOSEES ET ADOPTES PAR L'ASSOCIEE UNIQUE
PAR ACTE SOUS SEING PRIVE DU 31 MAI 2018**
-----***-----

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 2017 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 136 676,94 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 nette comptable de 136 676,94 euros, décide de l'affecter au compte « report à nouveau ».

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associée Unique prend acte qu'aucune distribution de dividendes n'a été effectuée 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 PRESIDENT
SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2017**

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 second exercice clos le 31 décembre 2017 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
IMPORTANTES SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE
DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

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.

1.1 – Faits caractéristiques de l'exercice

La société a poursuivi son activité dans des conditions normales durant cet exercice social.

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 et n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

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 31st, 2017**

Dear Shareholder,

In accordance with French law and the articles of association, we have drawn up this report to present our Company's activities over the course of the second financial year that closed on December 31, 2017 and to submit to your approval the accounts of that financial year.

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'S ACTIVITY, MAJOR EVENTS
HAVING OCCURRED SINCE THE CLOSING
DATE OF THE FINANCIAL YEAR AND FUTURE
PROSPECTS**

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

1.1 Significant events

The company maintained its activity during the financial year according to normal conditions.

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 and have not been changed compared to the previous financial year.

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 second exercice clos le 31 décembre 2017.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 35 531 € et correspondent aux autres achats et charges externes (35 455 €) et aux impôts (76 €).

Le résultat d'exploitation ressort ainsi déficitaire de 35,531 €.

Le résultat financier est déficitaire de 101 146 € 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 SCI n'est pas rémunérée.

Le résultat courant avant impôts ressort ainsi déficitaire à 136 677 €.

En l'absence de résultat exceptionnel et d'impôt sur les sociétés, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 se solde par une perte nette comptable de 136 676,94 €.

Au 31 décembre 2017, le montant des capitaux propres était de 902 499 € 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

Néant

1.4.2 Activité des filiales de la Société et des sociétés contrôlées

La Société a 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).

AG 35 Rue La Boétie SCI a réalisé un chiffre d'affaires de 689 702 € et une perte nette comptable de 784 307 € au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

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.

1.3 – Company activity

The Company did not achieve any turnover during the financial year closed on December 31, 2017.

Operational expenses amounted to € 35,531 and corresponded to other purchases and external costs (€ 35,455) and to tax (€76).

Thus, the operating result represents a loss of € 35,531.

The financial result represents a loss of € 101,146 and reflects the Company's interest burden.

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

The current result before tax represents a loss of € 136,677.

In the absence of any exceptional result or corporate income tax, the result of the financial year closed on December 31, 2017 reflects a net accounting loss of € 136,676.94.

On December 31, 2017, the net equity of the Company amounted to € 902,499 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

None

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

The Company owns 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.

AG 35 Rue La Boétie SCI realized a turnover of € 689,702 and a net accounting loss of € 784,307 during the last financial year closed on December 31st, 2017.

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

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.

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.

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 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 grants 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 Délais de paiement des fournisseurs et clients

En application des dispositions du Code de commerce (article D 441-4 et arrêté du 6 avril 2016), nous vous indiquons que toutes les factures fournisseurs et clients dont le terme est échu sont réglées à la clôture de l'exercice.

1.4.12 Succursale

La Société n'a pas de succursale

1.4.13 Engagement Hors bilan

Nous vous rappelons le nantissement en premier rang par la Société des 2 704 801 parts sociales détenues dans 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) 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 qui a été consenti le 28 octobre 2016 à la AG 35 Rue La Boétie SCI.

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 peut être relevée :

- une avance en compte courant non rémunéré d'un montant porté à 31 301 euros au 31 décembre 2017 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).

1.4.11 Payment deadlines for suppliers and customers

In compliance with the provisions of the French Commercial Code (article D 441-4 and decree of April 6, 2016), we disclose to you that any suppliers and customers' invoices the maturity date of which expired, are paid at the closing of the financial year.

1.4.12 Branches

The Company does not have any branches.

1.4.13 Off balance sheet commitments

We remind you the first ranking pledge by the Company of 2,704,801 shares held in its subsidiary 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) granted to Banque Populaire Rives de Paris for security of the loan agreement of an amount of € 17,300,000 and for a 5 year duration, granted to AG 35 Rue La Boétie SCI on October 28th, 2016.

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 increased to € 31,301 on December 31st, 2017 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);

IV. AFFECTATION DU RESULTAT

L'exercice écoulé fait ressortir une perte nette comptable de 136 676,94 € 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 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 2017, 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 2018, notre Société va poursuivre son activité.

* *
*

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

IV. APPROPRIATION OF THE RESULT

The elapsed financial year resulted in a net accounting loss amounting to € 136,676.94 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.

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

Since December 31, 2017, 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, 2018, the Company will pursue its activity.

* *
*

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



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2017)

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

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 AG 35 RUE LA BOETIE (HOLDCO) SAS 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.

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, Portiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse

Justification des appréciations

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

La note de l'annexe qui porte sur les règles et méthodes comptables expose les règles et méthodes comptables retenues pour l'évaluation des titres de participations et des autres titres immobilisés, ainsi que leurs modalités de dépréciation.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables décrites dans cette note et leur correcte application. Nous avons par ailleurs vérifié la pertinence de l'information fournie en annexe.

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.

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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 février 2018

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver

Bilan Actif

BILAN ACTIF	Du 01/01/2017 au 31/12/2017			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	2 704 801
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	240		240	240
TOTAL I	2 705 041		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
Capital souscrit et appelé, non versé				
<i>Valeurs mobilières de placement</i>				
Actions propres				
Autres titres				
<i>Instruments de trésorerie</i>				
Disponibilités	594		594	525
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL II	594		594	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)	2 705 635		2 705 635	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 01/01/2017	Du 30/08/2016
		Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
CAPITAUX PROPRES			
Capital social ou individuel (dont versé)	1 075 000	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	(35 825)		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	(136 677)		(35 825)
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL I	902 499		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 :			
- Au près des établissements de crédit (2)			
- Financières divers (3)	1 781 536		1 651 091
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes :			
- Fournisseurs et comptes rattachés	21 600		15 300
- Fiscales et sociales			
- Sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance			
TOTAL III	1 803 136		1 666 391
Ecart de conversion passif	IV		
TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)	2 705 635		2 705 567
(1) Dont à plus d'un an	1 629 800		1 629 800
(1) Dont à moins d'un an	173 336		36 591
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque			
(3) Dont emprunts participatifs			

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Au 31/12/2017			Au 31/12/2016
	France	Exportation	Total	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, dépréciations 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 *			35 455	16 535
Impôts, taxes et versements assimilés			76	
Salaires et traitements				
Charges sociales				
- Amortissements sur immobilisations				
- Dépréciations sur immobilisations				
- Dépréciations sur actif circulant				
- Provisions pour risques et charges				
Dotations aux :				
Autres charges				
TOTAL II			35 531	18 535
* Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier - Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			(35 531)	(16 535)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
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, dépréciations 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, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			101 146	19 290
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements				
TOTAL VI			101 146	19 290
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			(101 146)	(19 290)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)			(136 677)	(35 825)

Compte de résultat (Suite)

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
TOTAL VII		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations 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)	136 677	35 825
BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	(136 677)	(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	101 146	19 290

Règles et méthodes comptables

ANNEXE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2017 dont le total est de 2 705 635 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de (136 677) Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

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

Evènements marquants de l'exercice

- Néant

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°2016-07.

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 de 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				
- Gales, agencés et aménagt const.				
Installations : - Techniques, matériel et outillage				
- Gales, agencés 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			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			
Charges constatées d'avance			
TOTAL	240		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)	1 750 235	120 435		1 629 800
Fournisseurs et comptes rattachés	21 600	21 600		
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)	31 301	31 301		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	1 803 136	173 336		1 629 800
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(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
	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	120 435	19 290
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21 600	15 300
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	142 035	34 590

PRODUITS A RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2017	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	1 075 001	1.00000	1 075 001
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
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 S(	2 704 802	99.99	2 704 801		689 702
95 rue La Boetie 75008	1 789 664				(784 307)
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	1 750 235	
Avances et acomptes sur commande en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières	101 146	

commentaire

- Emprunt S2i Lender : 162980 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, 1017 KD, 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