



		France	Exportation	Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois		
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises						
	Production vendue : - Biens						
	- Services	167 360		167 360	764 874		
	Chiffre d'affaires net	167 360		167 360	764 874		
	Production stockée						
	Production immobilisée						
	Produits nets partiels sur opérations à long terme						
	Subventions d'exploitation						
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				1	20 933		
Autres produits							
			Total	167 361	785 808		
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats						
	Variation de stocks						
	Matières premières et autres approvisionnements Achats						
	Variation de stocks						
	Autres achats et charges externes (3)			65 165	154 335		
	Impôts, taxes et versements assimilés			59 053	62 798		
	Salaires et traitements						
	Charges sociales						
	Dotations d'exploitation	• sur immobilisations	amortissements	226 679	226 110		
		• sur actif circulant	provisions	5 032	104 279		
	• pour risques et charges						
Autres charges			2	0			
			Total	355 931	547 524		
			Résultat d'exploitation	A	-188 570	238 284	
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B				
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C				
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)						
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)						
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			-40			
	Reprises sur provisions, transferts de charges						
	Différences positives de change						
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
			Total	-40			
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions						
	Intérêts et charges assimilées (5)			144 073	274 753		
	Différences négatives de change						
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
			Total	144 073	274 753		
			Résultat financier	D	-144 113	-274 753	
			RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT	E	(± A ± B - C ± D)	-332 684	-36 469



		Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total		
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total		
Résultat exceptionnel		F	
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		-332 684	-36 469
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		191 707

SARL 135 WAGRAM

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2022



Sommaire

1	Faits caractéristiques de l'exercice	11
2	Principes, règles et méthodes comptables	12
2.1	Immobilisations corporelles	13
2.2	Actifs d'exploitation	16
2.3	Passif	16
2.4	Compte de résultat	16
3	Informations complémentaires pour donner une image fidèle	18
4	Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat	19
4.1	Actif immobilisé	19
4.1.1	État de l'actif immobilisé (brut)	19
4.1.2	Amortissements de l'actif immobilisé	21
4.2	Actif circulant	22
4.2.1	État des échéances des créances à la clôture de l'exercice	22
4.2.2	Tableau des dépréciations de l'actif	24
4.3	Capitaux propres	25
4.3.1	Capital social	25
4.3.2	Variation des capitaux propres	25
4.4	Passifs et provisions	26
4.5	État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice	27
4.6	Compte de résultat	29
4.6.1	Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits	29
5	Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan	30
5.1	1.1 Engagements financiers donnés et reçus	30
5.1.1	Engagements financiers donnés	30
6	Autres Informations	31



1 Faits caractéristiques de l'exercice

L'activité économique mondiale a subi un ralentissement généralisé avec une inflation qui atteint des niveaux élevés en comparaison aux dernières décennies. La hausse du coût des matières premières, le durcissement des conditions financières en France, et l'invasion de l'Ukraine par la Russie sont autant de facteurs qui pèsent lourdement sur les perspectives économiques. Ce contexte économique complexe impacte la performance, la valorisation et la liquidité des actifs immobiliers en France et par voie de conséquence également la SARL 135 Wagram sur le long terme.



2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement ANC 2014-03.

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France.

Ils respectent en particulier les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°2914-03 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

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.

Seules sont exprimées les informations significatives.

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

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs. En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes aux règlements CRC n°2004-06 et n°2002-10.

Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Les principes comptables appliqués sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

2.1 Immobilisations corporelles

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme, même si certains arbitrages peuvent intervenir en fonction d'opportunités futures.



Coût d'entrée

Les immobilisations corporelles, figurent au bilan à leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis ou apportés et à leur coût de production pour les immeubles construits ou restructurés.

Le **coût d'acquisition** des ensembles immobiliers comprend leur prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables durant la phase d'acquisition. Les frais d'acquisition des immobilisations, dont la liste est limitativement fixée par le PCG (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes) sont incorporés au coût d'acquisition des immobilisations.

Le coût de production des immobilisations comprend notamment le coût lié à l'achat et l'aménagement du terrain, les coûts de gestion du projet, les coûts de démolition et indemnités d'éviction, les travaux et études techniques, ainsi que l'ensemble des coûts de construction.

Les travaux immobiliers sont comptabilisés en fonction de leur avancement. Le montant des engagements financiers résiduels, entendu comme le reste à financer jusqu'au parfait achèvement, constitue un engagement hors bilan.

Décomposition des immeubles en composants

Les immeubles sont décomposés en éléments identifiables et significatifs ayant leur propre durée d'utilisation et rythme de renouvellement. Comptabilisés séparément, ces éléments disposent d'un plan d'amortissement qui leur est propre.

Les composants ont été déterminés d'après un rapport d'expert établi suite à une visite technique de l'ensemble immobilier.

Les quatre composants retenus, conformément à la recommandation de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières ont été le gros œuvre, la façade, les équipements techniques et les aménagements finition.

L'approche par composant consiste à définir au niveau du portefeuille immobilier de la société, des familles d'immeubles. Les immeubles sont alors répartis dans ces différentes familles. Pour chacune d'elle, un immeuble type est désigné, qui « représente le mieux sa famille », celui dont les valeurs attribuées aux différents critères d'analyse se situent dans la moyenne de son groupe. Un expert procède à une étude technique de chaque immeuble type et définit une grille de composants tenant compte de l'état de vétusté des immeubles, précisant l'amortissement à pratiquer en fonction des durées de vie retenues. Les pourcentages de la grille sont alors appliqués à l'ensemble des immeubles de la famille correspondante. Cette approche statistique est cependant exclue pour les immeubles qui ne peuvent être intégrés à aucune des familles existantes compte-tenu de leurs particularités. Ils donnent lieu à la réalisation d'une étude technique distincte.

Les frais d'entretien et de réparation qui garantissent une bonne conservation du patrimoine immobilier ainsi que les coûts de remise en état des locaux lors de la relocation sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Base amortissable



La base amortissable est constituée de la valeur brute de l'actif, déduction faite, le cas échéant, des dépréciations constatées et de sa valeur résiduelle si cette dernière est significative et déterminée dès l'origine.

La valeur résiduelle correspond au montant, net des coûts de sortie attendus, que l'entreprise pourrait obtenir, dans les conditions de marché actuelles, de la cession de l'actif sur le marché à la fin de son utilisation. La valeur résiduelle d'un actif n'est mesurable que s'il est possible de déterminer de manière fiable la valeur de marché de revente du bien en fin de période d'utilisation.

Au cas d'espèce, la valeur résiduelle n'est pas prise en compte dans la base amortissable, dans la mesure où la société utilise les ensembles immobiliers jusqu'au terme de leur durée de vie théorique.

Durée d'amortissement

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différents composants.

Composants	Nombre d'années
Structure	40 ans
Façades, étanchéité	30 ans
Toiture	30 ans
Installations générales et techniques	25 ans
Agencements	10 à 20 ans

Dépréciation

Dès lors qu'existe à la clôture de l'exercice un indice montrant qu'un ensemble immobilier a pu perdre notablement de sa valeur, la société effectue un test de dépréciation.

Une dépréciation doit être constatée si la valeur actuelle de l'immobilisation est devenue inférieure à sa valeur nette comptable.

La valeur actuelle s'apprécie par référence à la plus élevée de la valeur vénale et de la valeur d'usage. La valeur vénale s'entend du montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, net des coûts de sortie. La valeur d'usage est la valeur des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa sortie.

2.2 Actifs d'exploitation

Créances



Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Une dépréciation est pratiquée lorsque qu'il apparaît à la clôture de l'exercice que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible. La dépréciation des créances sur les locataires est calculée sous déduction du dépôt de garantie.

Valeurs Mobilières de Placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, lequel comprend les frais d'acquisition. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été déterminée selon la méthode "premier entré - premier sorti".

Ces valeurs mobilières de placement sont, le cas échéant, dépréciées (en règle générale ligne de titre par ligne de titre) pour ramener leur valeur nette comptable à la valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

2.3 Passif

Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Les soldes créditeurs de certains locataires au titre de leurs règlements avant échéance sont constatés en « Autres dettes ».

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

2.4 Compte de résultat

Reconnaissance des revenus

Les loyers sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Les indemnités de résiliation reçues des anciens locataires sont comptabilisées en produits d'exploitation.

Les refacturations contractuelles de taxes et d'assurances figurent dans le chiffre d'affaires.



Charges locatives

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées en charges d'exploitation pour les dépenses réelles et en produits d'exploitation pour les appels de charges provisionnels. Les effets potentiels de la reddition annuelle des charges locatives sont comptabilisés en charges à payer ou en produits à recevoir à la clôture de l'exercice.

Coûts d'emprunt

Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Les commissions et les frais bancaires de mise en place d'emprunts bancaires ou obligataires sont étalés sur la durée de ces emprunts par mesure de simplification, de façon linéaire. La quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place non encore constatée en résultat figure au bilan sous la rubrique « Charges à répartir sur plusieurs exercices »

En cas de remboursement anticipé des emprunts, la quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place afférant à ce remboursement et non encore amortie est constatée en charges de l'exercice.

Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt.

Il s'agit essentiellement de contrats d'échange de taux (Swap) dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe.

Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

Les intérêts courus non échus sur les emprunts faisant l'objet d'un contrat d'échange de taux sont comptabilisés au taux nominal du contrat d'emprunt. Le différentiel d'intérêts courus latent résultant du contrat d'échange de taux est comptabilisé à la date de clôture en charges ou en produits prorata temporis.



3 Informations complémentaires pour donner une image fidèle

Risques de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose la société au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, le patrimoine et la situation financière de la société.

Toutefois, cette exposition est pondérée dans la mesure où les actifs sont détenus dans une perspective de long terme et les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée lisse l'effet des fluctuations du marché locatif.

Risques de crédit

Compte tenu de la composition du portefeuille clients, la société est exposée à un risque de crédit clients.

Celui-ci est apprécié lors de la signature des baux, sur la base des historiques de paiement pour les clients déjà présents dans le patrimoine et d'enquêtes de solvabilité pour les nouveaux clients.



4 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

4.1 Actif immobilisé

4.1.1 État de l'actif immobilisé (brut)

	Immobilisations	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorp.	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	4 950 000	-	-	4 950 000
	Construction sur sol propre	5 323 154	14 219	-	5 337 373
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencts et am. des constructions	-	-	-	-
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	14 219	403 596	187 854	229 961
	Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL III	10 287 373	417 815	187 854	10 517 334	
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL IV	-	-	-	-	
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	10 287 373	417 815	187 854	10 517 334	



Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition sont rattachés au coût d'acquisition.

Une valorisation de l'ensemble immobilier, par un évaluateur indépendant, a été effectuée en décembre 2022. Il ressort de cette évaluation que la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est supérieure à la valeur nette comptable. Par conséquent, aucune dépréciation n'a été constatée.

4.1.2 Amortissements de l'actif immobilisé

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS					
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement - TOTAL I		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - TOTAL II		-	-	-	-
Terrains		-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	1 714 847	217 227	-	1 932 074
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-
TOTAL III		1 714 847	217 227	-	1 932 074
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		1 714 847	217 227	-	1 932 074



4.2 Actif circulant

4.2.1 État des échéances des créances à la clôture de l'exercice

ETAT DES CREANCES		Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an	
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	-	-	-	
	Prêts	-	-	-	
	Autres immobilisations financières	-	-	-	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	269 898	269 898	-	
	Autres créances clients	348 414	348 414	-	
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés		-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	89 170	89 170	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	2 449	2 449	-
	Groupe et associés		-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		17 127	17 127	-
Charges constatées d'avance		-	-	-	
TOTAL		727 058	727 058	-	



Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	29 374
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
État	2 449
Divers	-
TOTAL	31 823

4.2.2 Tableau des dépréciations de l'actif

Rubriques (a)	Situations et mouvements (b)			
	A	B	C	D
	Dépréciations au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice (c)
Stocks	-	-	-	-
Créances	177 646	5 032	-	182 678
Autres	-	-	-	-
TOTAL	177 646	5 032	-	182 678



4.3 Capitaux propres

4.3.1 Capital social

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice, ou les mouvements de l'exercice sont décrits ci-après ;	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice	100	100
Mouvements :		
Position fin de l'exercice	100	100

4.3.2 Variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	100	-	-	100
Réserves, primes et écarts	3 029 783	-	-	3 029 783
Report à nouveau	-1 992 681	-	36 470	-2 029 151
Résultat	-36 470	-	296 215	-332 684
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	1 000 732	-	332 684	668 048



4.4 Passifs et provisions

4.4.1.1 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	-
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	-5 411
RRR à accorder, avoirs à établir	-53 261
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	-
Divers	-
TOTAL	-58 672



4.5 État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (i) à (iv)	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	6 110 000	162 500	812 500	5 135 000
Emprunts et dettes financières divers		2 387 157	-48 000	-	2 435 157
Fournisseurs et comptes rattachés		7 285	7 285	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	63 392	63 392	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		97 138	97 138	-	-
Groupe et associés		-	-	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		375 504	375 504	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
TOTAL		9 040 476	657 819	812 500	7 570 157



Emprunts souscrits en cours d'exercice	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	130 000
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture	-

Les dépôts de garantie versés par les locataires figurant dans le poste « emprunts et dettes financières diverses », soit 65 157 euros, ont été considérés comme les dettes à plus de 5 ans en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux lorsqu'ils arriveront à échéance.

4.6 Compte de résultat

4.6.1 Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits

Honoraires des commissaires aux comptes

	CAC
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	1 472
Au titre d'autres prestations	
Honoraires totaux	1 472



5 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

5.1 1.1 Engagements financiers donnés et reçus

5.1.1 Engagements financiers donnés

Dettes garanties par des suretés réelles

La dette bancaire figurant sous la rubrique "Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit" pour 6 110 000 euros est garantie notamment par les éléments suivants :

- Privilège de prêteur de deniers de premier rang
- Nantissement des parts de la société emprunteuse
- Nantissements des créances
- Cession de créances professionnelles

Contrat d'échange de taux

La société a souscrit un contrat d'échange de taux auprès d'un établissement financier en vue d'échanger l'euribor 3 mois, contre un taux fixe déterminé lors de la signature du contrat. Le tableau suivant résume le contrat souscrit :

Valeur nominale de l'option en euros	Date d'ouverture	Date d'échéance	Taux d'échange	Périodicité
6 240 000	31/03/2022	18/12/2028	0.688%	Trimestrielle



6 Autres Informations

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

FLE-SICAV-FIS

41 Avenue de la Liberté

L-1931 LUXEMBOURG

135 WAGRAM

Comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2022

COPIE CERTIFIEE CONFORME





Période du 01/01/2022 au 31/12/2022 (Bilan)

Sommaire

1	<i>Comptes annuels</i>	3
1.1	Attestation de présentation des comptes	4
1.2	Bilan actif	5
1.3	Bilan passif	6
1.4	Compte de résultat	7
1.5	Annexe	9

Comptes annuels





MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Attestation de présentation des comptes

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entité SARL 135 WAGRAM relatifs à l'exercice 01/01/2022 au 31/12/2022 qui se caractérisent par les données suivantes :

- | | |
|----------------------------|------------|
| • Total du bilan : | 9 727 840€ |
| • Chiffre d'affaires : | 167 360€ |
| • Résultat net comptable : | -332 684€ |

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de présentation de comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Notre norme professionnelle applicable aux missions de présentation des comptes ne prévoit pas de diligence sur :

- la vérification des rapports d'experts sur la valorisation des immeubles à la date de clôture,
- L'analyse de la politique des prix de transfert et sa documentation.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à Neuilly-sur-Seine

Le 28/02/2023

Yoanelle Renaut

Expert-comptable



Actif		Au 31/12/2022			Au 31/12/2021	
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net		
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
	Immobilisations corporelles	Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL				
	Immobilisations financières ⁽²⁾	Terrains	4 950 000		4 950 000	4 950 000
		Constructions	5 337 372	1 932 074	3 405 298	3 608 306
Inst. techniques, mat. out. industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours		229 960		229 960	14 219	
TOTAL	10 517 333	1 932 074	8 585 259	8 572 525		
Participations évaluées par équivalence						
Autres participations						
Créances rattachées à des participations						
Titres immob. de l'activité de portefeuille						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL						
Total de l'actif immobilisé		10 517 333	1 932 074	8 585 259	8 572 525	
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
	Créances ⁽³⁾	Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
		TOTAL				
Divers	Avances et acomptes versés sur commandes					
	Clients et comptes rattachés	618 312	182 678	435 633	130 501	
	Autres créances	108 746		108 746	41 293	
Capital souscrit et appelé, non versé						
TOTAL		727 058	182 678	544 379	171 795	
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)						
Instruments de trésorerie						
Disponibilités		541 845		541 845	1 322 978	
TOTAL		541 845		541 845	1 322 978	
Charges constatées d'avance						
Total de l'actif circulant		1 268 903	182 678	1 086 225	1 494 773	
Frais d'émission d'emprunts à étaler		56 355		56 355	65 807	
Primes de remboursement des emprunts						
Écart de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF		11 842 592	2 114 752	9 727 839	10 133 106	
Renvois : (1) Dont droit au bail						
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières						
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)						
Clause de réserve de propriété	Immobilisations		Stocks		Créances clients	



Passif		Au 31/12/2022	Au 31/12/2021	
Capitaux propres	Capital (dont versé : 100)	100	100	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport			
	Ecarts de réévaluation	3 029 783	3 029 783	
	Ecarts d'équivalence			
	Réserves			
	Réserve légale			
	Réserves statutaires			
	Réserves réglementées			
	Autres réserves			
	Report à nouveau	-2 029 150	-1 992 681	
Résultats antérieurs en instance d'affectation				
Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-332 684	-36 469		
Situation nette avant répartition	668 048	1 000 732		
Subvention d'investissement				
Provisions réglementées				
	Total	668 048	1 000 732	
Aut. fonds propres	Titres participatifs			
	Avances conditionnées			
	Total			
Provisions	Provisions pour risques			
	Provisions pour charges			
	Total			
Dettes	Emprunts et dettes assimilées			
	Emprunts obligataires convertibles			
	Autres emprunts obligataires			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	6 110 000	6 240 000	
	Emprunts et dettes financières divers (3)	2 387 156	2 709 139	
		Total	8 497 156	8 949 139
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)	19 315	26 689	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 285	22 529	
	Dettes fiscales et sociales	63 391	69 558	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	97 137		
Autres dettes	375 504	64 456		
Instrument de trésorerie				
	Total	543 318	156 545	
Produits constatés d'avance				
	Total des dettes et des produits constatés d'avance	9 059 791	9 132 374	
Écarts de conversion passif				
	TOTAL DU PASSIF	9 727 839	10 133 106	
Crédit-bail immobilier				
Crédit-bail mobilier				
Effets portés à l'escompte et non échus				
Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	8 382 656	8 662 180		
à moins d'un an	657 818	443 504		
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques				
(3) dont emprunts participatifs				

135 Wagram

Société à responsabilité limitée
Au capital de 100 euros
Siège Social : Tour Montparnasse
33, avenue du Maine, 75015 Paris
487 579 534 RCS Paris

**PROCES-VERBAL
DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 21 MARS 2023**

Exercice clos le 31 décembre 2022

L'an deux mille vingt-trois,
Et le vingt et un mars, à 8 heures 15,
Au siège social,

La société **Foncière LFPI Bureaux SPPICAV Professionnelle**, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé Tour Montparnasse, 33, avenue du Maine, 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 844 087 841, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) de type Organisme professionnel de Placement Collectif Immobilier (OPCI professionnel),

propriétaire de la totalité des parts sociales (ci-après dénommée l'« **Associé Unique** ») de la société **135 Wagram**, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 100 euros, dont le siège social est situé Tour Montparnasse, 33, avenue du Maine, 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 487 579 534 (ci-après dénommée la « **Société** »),

ayant à sa disposition :

- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- le rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- le texte des résolutions proposées ;
- les statuts de la Société.

a été convoquée à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Affectation du résultat ;
- Mention des conventions visées à l'article L. 223-19 alinéa 3 du Code de commerce ;
- Quitus à la gérance ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Assistent également aux présentes les Gérants non associés, Monsieur Frédéric Lemos et Monsieur Gilles Etrillard.

L'Assemblée est présidée par l'Associé Unique, représenté par son Président et Société de Gestion, la société LFPI Reim, elle-même représentée par son Président, Monsieur Frédéric Lemos (ci-après dénommé le « **Président de séance** »).

L'Associé Unique a ensuite pris les décisions suivantes :

Première décision

(Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve les comptes de cet exercice, tels qu'ils ont été présentés, de même que toutes les opérations qu'ils traduisent, et desquels il résulte, pour ledit exercice, une perte nette comptable de (332.684) euros.

L'Associé Unique prend acte que compte tenu de l'option pour le statut fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), la Société ne fait pas apparaître dans ses déclarations les charges et dépenses non déductibles de son résultat fiscal.

Deuxième décision

(Affectation du résultat)

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, décide d'affecter le résultat de l'exercice, soit une perte nette comptable de (332.684) euros, au compte « report à nouveau ».

A l'issue de cette affectation, le compte « report à nouveau » demeure négatif à hauteur de (2.361.834) euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 *bis* du Code Général des Impôts, l'Associé Unique prend acte du fait que la Société n'a procédé à aucune distribution de dividendes au titre des trois exercices précédents.

Troisième décision

(Mention des conventions visées à l'article L. 223-19 alinéa 3 du Code de commerce)

Conformément à l'article L. 223-19 alinéa 3 du Code de commerce, la présente décision fait mention des conventions visées audit article qui ont été conclues et/ou poursuivies au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

1. Nouvelles conventions conclues au cours de l'exercice :

Aucune nouvelle convention visée à l'article L. 223-19 alinéa 3 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice.

2. Conventions antérieures dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice :

Les conventions antérieures ci-dessous décrites se sont poursuivies au cours de l'exercice :

- Une convention de gestion tripartite en date du 19 février 2019 entre, d'une part, la société LFPI Reim et, d'autre part, la société Foncière LFPI Bureaux, Associé Unique de la Société, et ses filiales, dont la Société, aux termes de laquelle la société LFPI Reim fournit notamment à la Société des services liés à l'analyse de marché, au *sourcing* d'investissement et à la négociation, au pilotage des audits préalables à l'acquisition de l'actif immobilier, au financement et à l'« *asset management* », moyennant une rémunération annuelle fixée de la manière suivante :

- 0,4% hors taxes de la valeur de l'actif, correspondant aux services liés à l'analyse de marché, au *sourcing* d'investissement et à la négociation ;
- 0,35% hors taxes de la valeur de l'actif, correspondant au pilotage des audits préalables à l'acquisition de l'actif immobilier ;
- 7% hors taxes des loyers facturés et encaissés pour l'« *asset management* » ;
- 2% hors taxes des loyers facturés et encaissés pour le « *fund management* », dont 1,85% facturé à la Société et 0,15% facturé à l'Associé Unique.

Cette convention a été conclue avec un effet rétroactif à compter du 29 novembre 2018 et restera en vigueur pour une durée indéterminée.

Au cours de l'exercice, la Société a versé la somme de 9.080,51 euros au titre de cette convention.

- Une convention de prêt subordonné en date du 16 septembre 2008, modifiée par avenant en date du 18 décembre 2018, entre la société Foncière LFPI, en qualité de prêteur, et la Société, en qualité d'emprunteur, portant sur un montant maximum en principal de 3.400.000 euros, pour une durée initiale fixée à la durée de la dette senior (soit 10 ans), et dont la rémunération s'élève à 8% par an.

Cette convention a été transférée à la société Foncière LFPI Bureaux en 2018, concomitamment à l'apport des parts sociales de la Société par Foncière LFPI à la SPPICAV Foncière LFPI Bureaux.

L'encours de ce prêt s'élève, au 31 décembre 2022, à 2.370.000 euros. Au cours de l'exercice, la Société n'a versé aucune somme au titre de cette convention.

- Une convention de gestion centralisée de trésorerie en date du 19 février 2019 entre, d'une part, la société Foncière LFPI Bureaux, Associé Unique de la Société, en qualité de société centralisatrice et, d'autre part, ses filiales, dont la Société, pour une durée indéterminée. Cette convention a fait l'objet d'un avenant en date du 30 décembre 2022 ayant pour objet de modifier la formule de calcul des rémunérations.

Aux termes de cette convention, la rémunération des avances consenties par la Société à la société Foncière LFPI Bureaux est calculée sur l'indice ESTER, diminuée de 30 points de base, ce taux ne pouvant en aucun cas être négatif ; la rémunération des avances consenties par la société Foncière LFPI Bureaux à la Société est calculée sur l'indice ESTER, augmentée de 40 points de base, ce taux ne pouvant en aucun cas être négatif.

Au cours de l'exercice écoulé, aucune avance n'a été consentie par l'une ou l'autre des parties, et aucune rémunération n'a été perçue ou versée par la Société au titre de cette convention.

Quatrième décision

(Quitus à la gérance)

L'Associé Unique donne à la gérance quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat au cours de l'exercice écoulé.

Cinquième décision

(Pouvoirs pour les formalités)

L'Associé Unique confère tous pouvoirs aux Affiches Parisiennes, 3, rue de Pondichéry, 75015 Paris ou au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra.

* * *

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président de séance déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé de manière électronique, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services DocuSign, par l'Associé Unique et les Gérants.



**Associé Unique et Président de séance
Foncière LFPI Bureaux**

Représentée par la société LFPI Reim,
Elle-même représentée par Monsieur
Frédéric Lemos



**Cogérant
Monsieur Gilles Etrillard**



**Cogérant
Monsieur Frédéric Lemos**