

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 54 000 euros
Siège social : 115, rue Montmartre - 75002 Paris
483 346 276 RCS Paris
la « Société »

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE DU 18 JUIN 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le dix-huit juin à 14 heures 30, au siège social,

NATIXIS WEALTH MANAGEMENT, Société anonyme au capital de 166 117 719,46 euros et dont le siège social est situé 115, rue Montmartre, 75002 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 306 063 355, représentée par sa directrice générale, Madame Audrey KOENIG, agissant en qualité d'associée unique de 1818 IMMOBILIER,

A pris les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION

L'Associée Unique, connaissance prise du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 qui se soldent par une perte de 61 058,02 euros approuve lesdits comptes ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

DEUXIEME DECISION

L'Associée Unique, après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 se soldent par une perte de 61 058,02 euros, décide d'affecter l'intégralité en report à nouveau qui passe de -89 399,39 euros à - 150 457,41 euros.

L'Associé unique reconnaît qu'au titre des trois derniers exercices, il a été distribué les dividendes suivants :

- En 2024 au titre de 2023, aucun dividende n'a été versé.
- En 2023 au titre de 2022, aucun dividende n'a été versé.
- En 2022 au titre de 2021, aucun dividende n'a été versé.

TROISIEME DECISION

L'Associée Unique confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations en vue de l'accomplissement de toutes les formalités, ainsi que tous dépôts et publications prescrits par la loi consécutifs aux décisions prises ci-dessus.

A Paris, le 18 juin 2025,

Certifié conforme à l'original

Alexandra MARTRY,
Présidente

COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

EXERCICE 2024

1 Bilan de 1818 Immobilier

(en milliers d'euros)

Actif	Notes	31/12/24	31/12/23
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
EFFETS PUBLICS ET VALEURS ASSIMILÉES		-	-
CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDITS	1	396	365
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE		-	-
<i>Créances commerciales</i>			
<i>Autres concours à la clientèle</i>			
<i>Comptes ordinaires débiteurs</i>			
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES À REVENU FIXE		-	-
ACTIONS ET AUTRES TITRES À REVENU VARIABLE		-	-
PARTICIPATIONS, PARTS DANS LES ENTREPRISES LIÉES ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME		0	0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		-	-
CAPITAL SOUSCRIT NON VERSE		-	-
AUTRES ACTIFS	3	19	74
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	-	50
Total de l'actif		415	489

(en milliers d'euros)

Passif	Notes	31/12/24	31/12/23
BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDITS	1	-	-
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE		-	-
Compte d'épargne à régime spécial			
Autres dettes			
DETTES REPRÉSENTÉES PAR UN TITRE		-	-
<i>Bons de caisse</i>			
<i>Titres du marché interbancaire et titres de créances négociables</i>			
<i>Emprunts obligataires</i>			
<i>Autres dettes représentées par un titre</i>			
AUTRES PASSIFS	3	207	216
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	57	62
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5	-	-
DETTES SUBORDONNÉES		-	-
FONDS BANCAIRES POUR RISQUES GÉNÉRAUX		-	-
<u>CAPITAUX PROPRES ET RÉSERVES</u>	6	150	211
CAPITAL SOUSCRIT	6	54	54
PRIMES D'ÉMISSION		-	-
RÉSERVES	6	247	247
ÉCART DE RÉÉVALUATION		-	-
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		-	-
REPORT À NOUVEAU	6	- 89	- 59
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	6	- 61	- 31
ACOMPTE SUR DIVIDENDES		-	-
Total du passif		415	489

2 Compte de résultat de 1818 Immobilier

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/24	31/12/23
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	7	0	0
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILES	7	-7	-6
+ REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE		0	0
+ COMMISSIONS (PRODUITS)	8	5	43
- COMMISSIONS (CHARGES)	8	3	-5
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DE PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION		0	0
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DE PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASS.		0	0
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE		0	0
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	9	0	0
Produit net bancaire		1	32
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	10	-62	-63
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMO INC ET CORP		0	0
Résultat brut d'exploitation		-61	-31
+/- COUT DU RISQUE	11	0	0
+ RESULTAT D'EXPLOITATION		-61	-31
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES		0	0
+ RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		-61	-31
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL		0	0
- IMPOT SUR LES BENEFICES	12	0	0
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG ET DE PROVISIONS		0	0
Résultat net		-61	-31

I - CADRE JURIDIQUE ET FINANCIER - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Faits caractéristiques de l'exercice

L'exercice 2024 de 1818 Immobilier se clôture avec un PNB de 1K€ et un résultat 2024 qui reste déficitaire. Les offres souscrites s'articulent principalement autour de transactions sur des parts de groupement foncier viticole. La société bénéficie du soutien financier de Natixis Wealth Management, qui a souscrit dans son intégralité à l'augmentation de capital de 400K€ en 2022.

Evénements postérieurs à la clôture

Néant

II – INFORMATIONS SUR LES REGLES ET PRINCIPES COMPTABLES

Méthodes d'évaluation et de présentation appliquées

Les comptes individuels annuels de 1818 Immobilier sont établis et présentés conformément aux règles définies par BPCE dans le respect du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC).

Les comptes de l'exercice sont présentés sous une forme identique à celle de l'exercice précédent. Les conventions comptables générales 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.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique et tous les postes du bilan sont présentés, le cas échéant, nets d'amortissements, de provisions et de corrections de valeur.

Compte tenu de son appartenance au groupe bancaire Natixis Wealth Management, et afin de mieux refléter la nature de son activité, 1818 Immobilier a décidé de présenter son bilan et compte de résultat au format bancaire. Une présentation commerciale du bilan et compte de résultat 2024 et 2023 est toutefois jointe en note 14.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Créances sur les établissements de crédit

Les créances sur les établissements de crédit sont régies par les articles 2211-1 à 2251-13 (Titre 2 Traitement comptable du risque de crédit du Livre II Opérations particulières) du règlement ANC 2014-07 du 26 novembre 2014.

Les créances envers les établissements de crédit recouvrent l'ensemble des créances détenues au titre d'opérations bancaires sur des établissements de crédit à l'exception de celles matérialisées par un titre. Elles comprennent les valeurs reçues en pension et les créances se rapportant à des pensions livrées sur titres. Elles sont ventilées selon leur durée initiale, notamment en créances à vue et à créances à terme pour les établissements de crédits.

Les créances sur les établissements de crédit sont inscrites au bilan à leur valeur nominale, augmentée des intérêts courus non échus et nets des dépréciations constituées au titre du risque de crédit.

Immobilisations incorporelles :

Les règles de comptabilisation des immobilisations sont définies par le règlement n° 2014-03 de l'ANC.

Les immobilisations sont inscrites pour leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les fonds de commerce acquis, dès lors qu'ils ne correspondent pas à des actifs identifiables séparément, ne sont pas amortis. En revanche, ils sont susceptibles de faire l'objet d'une dépréciation si des indices de pertes de valeur sont identifiés.

S'il existe un tel indice de dépréciation, la valeur actuelle de l'actif, qui correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage, est comparée à sa valeur nette comptable. En cas de perte de valeur, une dépréciation est constatée en compte de résultat.

Impôt sur les bénéfices :

D'une façon générale, seul l'impôt exigible est constaté dans les comptes individuels.

1818 Immobilier est intégrée fiscalement dans le groupe Natixis depuis le 1er janvier 2010. Aux termes des accords conclus, 1818 Immobilier constate dans ses comptes la dette d'impôt dont elle est redevable au titre de la convention.

III - INFORMATIONS SUR LES POSTES DU BILAN, DU HORS BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

BILAN

Sauf information contraire, les notes explicatives sur les postes du bilan sont présentées nettes d'amortissements et de provisions.

NOTE 1 - OPERATIONS INTERBANCAIRES

(en milliers d'euros)

	31/12/24	31/12/23
Créances sur les établissements de crédits	396	365
Dettes à vue sur les établissements de crédit	0	0

Les créances sur les établissements de crédits correspondent au compte bancaire créditeur.
Les dettes à vue sur les établissements de crédits correspondent au découvert bancaire.

NOTE 2 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

(en milliers d'euros)

	Valeur brute au 01/01/24	Acquisitions	Cessions/ mises hors service	Valeur brute au 31/12/24	Amortissements et provisions 31/12/24	Valeur nette 31/12/24
Immobilisations incorporelles :						
- Fonds de commerce	120			120	120	0
TOTAL 2024	120	0	0	120	120	0
TOTAL 2023	120			120	120	0

Le fonds de commerce correspond au rachat en 2011 par 1818 Immobilier de l'activité immobilière de 1818 Partenaires.

Au 31 décembre 2020, compte tenu des perspectives d'activité, il a été décidé de déprécier de 100% la valeur du fonds de commerce.

NOTE 3 – AUTRES ACTIFS ET PASSIFS

(en milliers d'euros)

	31/12/24		31/12/23	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Dettes fournisseurs	5	0	4	0
Créances Clients	6	0	0	0
Dettes sociales	0	0	0	0
Etat	8	0	69	8
Créance d'intégration fiscale	0	0	0	0
Autres Dettes	0	207	0	208
TOTAL	19	207	73	216

Les autres dettes concernent une avance en compte courant réalisée par l'associé unique Natixis Wealth Management. Cette avance fait l'objet d'une convention signée le 15 mai 2020.

NOTE 4 – COMPTES DE REGULARISATION*(en milliers d'euros)*

	31/12/24		31/12/23	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Clients - factures à établir	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits à recevoir	0	0	50	0
Fournisseurs - factures non parvenues - charges à payer	0	15	0	13
Charges à payer Groupe	0	42	0	42
Charges à payer	0	0	0	7
TOTAL	0	57	50	62

NOTE 5 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Néant

NOTE 6 - CAPITAUX PROPRES*(en milliers d'euros)*

	Capital	Primes	Réserves	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Capitaux propres
Situation à l'ouverture	54		247	-59		242
Affectation du résultat				-31		-31
Augmentation de capital						
Réduction de capital						
Dividendes						
Résultat de l'exercice					-61	-61
Situation à la clôture	54		247	-89	-61	150

Le capital social de 1818 Immobilier est détenu à 100% par Natixis Wealth Management.

Le report à nouveau est constitué du déficit des exercices précédent.

Au 31 décembre 2023, le capital social de 1818 Immobilier est égal à 54 000€ et il est divisé en 540 tires d'une valeur nominal de 100€

COMPTE DE RESULTAT

NOTE 7 - INTERETS, PRODUITS ET CHARGES ASSIMILES

(en milliers d'euros)

	Charges	Produits
Sur opérations avec les établissements de crédit	-7	0
Total 2024	-7	0
Total 2023	-6	0

Des intérêts courus sont comptabilisés à hauteur de 7K€ et sont liés à l'avance en compte courant de 200K€ effectuée par l'associé unique.

NOTE 8 – COMMISSIONS

(en milliers d'euros)

Nature commissions	31/12/24		31/12/23	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Défiscalisation				
Démembrement	0	0	0	0
Transactions	5	0	-5	39
Groupement forestier	0	0	0	5
Monuments historiques	0	0	0	0
Groupement vinicole	-2	5	0	0
Total	3	5	-5	44

NOTE 9 - AUTRES CHARGES EXPLOITATION BANCAIRE

(en milliers d'euros)

	Charges	Produits
Honoraires de conseils	0	0
Autres	0	0
Total 2024	0	0
Total 2023	0	0

NOTE 10 – CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION BANCAIRE

(en milliers d'euros)

	2024	2023
Impôts et taxes	-1	-1
Services extérieurs et autres frais administratifs	-61	-62
Provisions	0	0
Charges refacturées	0	0
Total	-62	-63

NOTE 11 – COUT DU RISQUE

Le coût du risque est nul sur 2024 et 2023.

NOTE 12 – IMPOTS SUR LES SOCIETES

Aucune charge d'impôt compte tenu du résultat de l'entité.

IV- AUTRES INFORMATIONS

NOTE 13 – CONSOLIDATION

Les comptes individuels de la société 1818 Immobilier sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe Natixis Wealth Management.

BILAN*(en milliers d'euros)*

ACTIF	31/12/2024	31/12/2023
ACTIF IMMOBILISE :	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	0	0
Fonds commercial	0	0
Autres immobilisations corporelles	0	0
Autres participations	0	0
Autres immobilisations financières	0	0
ACTIF CIRCULANT :	415	489
Clients et comptes rattachés	11	4
Acomptes fournisseurs	0	0
Créances sur état	8	70
Produits à recevoir	0	50
Débiteurs divers	0	0
Disponibilités	396	365
Charges constatées d'avance	0	0
TOTAL ACTIF	415	489

PASSIF		31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES :		150	211
Capital social	P11	54	54
Prime d'émission, fusion	P12	0	0
Réserve légale	P13	247	247
Report à nouveau	P14	-89	-59
<i>Résultat de l'exercice</i>		<i>-61</i>	<i>-31</i>
PROVISIONS		0	0
Provisions pour risques	P16	0	0
DETTES :		264	278
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	P21	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	P22	0	2
Dettes fiscales et sociales	P23	0	8
Créditeurs divers	P24	207	206
Charges à payer	P25	57	62
TOTAL PASSIF		415	489

COMPTE DE RESULTAT

(en milliers d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Chiffre d'affaires net	5	43
Produits divers de gestion courante	0	0
Pour risques et charges: reprises de provisions	0	0
Sous-total Produits d'exploitation	5	43
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de matières premières et autres approvisionnements	0	0
Autres achats et charges externes	-58	-67
Impôts, taxes et versements assimilés	-1	-1
Salaires et traitements	0	0
Charges sociales	0	0
Dotations d'exploitation aux amortissements	0	0
Pour risques et charges: dotations aux provisions	0	0
Autres charges	0	0
Sous-total Charges d'exploitation	-59	-68
RESULTAT D'EXPLOITATION	-54	-25
PRODUITS FINANCIERS :		0
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
reprises sur provision	0	0
Produits nets sur cessions VMP	0	0
Sous-total produits financiers	0	0
CHARGES FINANCIERES :		
Intérêts et charges assimilées	-7	-6
charges nettes sur cessions de VMP	0	0
Sous-total charges financières	-7	-6
RESULTAT FINANCIER	-7	-6
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	-61	-31
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	0
PARTICIPATION DES SALAIRES	0	0
IMPÔT SUR LES SOCIETES	0	0
RESULTAT DE L'EXERCICE	-61	-31

1818 IMMOBILIER

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

(Exercice clos le 31 décembre 2024)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

A l'associé unique
1818 IMMOBILIER
115 rue Montmartre
75002 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 1818 IMMOBILIER relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, 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 et du Centre. 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, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues ainsi que sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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.821-55 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 30 avril 2025

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Aurore PRANDI

Aurore PRANDI

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

EXERCICE 2024

1 Bilan de 1818 Immobilier

(en milliers d'euros)

Actif	Notes	31/12/24	31/12/23
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
EFFETS PUBLICS ET VALEURS ASSIMILÉES		-	-
CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDITS	1	396	365
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE		-	-
<i>Créances commerciales</i>			
<i>Autres concours à la clientèle</i>			
<i>Comptes ordinaires débiteurs</i>			
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES À REVENU FIXE		-	-
ACTIONS ET AUTRES TITRES À REVENU VARIABLE		-	-
PARTICIPATIONS, PARTS DANS LES ENTREPRISES LIÉES ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME		0	0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		-	-
CAPITAL SOUSCRIT NON VERSE		-	-
AUTRES ACTIFS	3	19	74
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	-	50
Total de l'actif		415	489

(en milliers d'euros)

Passif	Notes	31/12/24	31/12/23
BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDITS	1	-	-
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE		-	-
Compte d'épargne à régime spécial			
Autres dettes			
DETTES REPRÉSENTÉES PAR UN TITRE		-	-
<i>Bons de caisse</i>			
<i>Titres du marché interbancaire et titres de créances négociables</i>			
<i>Emprunts obligataires</i>			
<i>Autres dettes représentées par un titre</i>			
AUTRES PASSIFS	3	207	216
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	57	62
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5	-	-
DETTES SUBORDONNÉES		-	-
FONDS BANCAIRES POUR RISQUES GÉNÉRAUX		-	-
<u>CAPITAUX PROPRES ET RÉSERVES</u>	6	150	211
CAPITAL SOUSCRIT	6	54	54
PRIMES D'ÉMISSION		-	-
RÉSERVES	6	247	247
ÉCART DE RÉÉVALUATION		-	-
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		-	-
REPORT À NOUVEAU	6	- 89	- 59
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	6	- 61	- 31
ACOMPTE SUR DIVIDENDES		-	-
Total du passif		415	489

2 Compte de résultat de 1818 Immobilier

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/24	31/12/23
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	7	0	0
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILES	7	-7	-6
+ REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE		0	0
+ COMMISSIONS (PRODUITS)	8	5	43
- COMMISSIONS (CHARGES)	8	3	-5
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DE PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION		0	0
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DE PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASS.		0	0
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE		0	0
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	9	0	0
Produit net bancaire		1	32
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	10	-62	-63
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMO INC ET CORP		0	0
Résultat brut d'exploitation		-61	-31
+/- COUT DU RISQUE	11	0	0
+ RESULTAT D'EXPLOITATION		-61	-31
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES		0	0
+ RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		-61	-31
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL		0	0
- IMPOT SUR LES BENEFICES	12	0	0
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG ET DE PROVISIONS		0	0
Résultat net		-61	-31

I - CADRE JURIDIQUE ET FINANCIER - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Faits caractéristiques de l'exercice

L'exercice 2024 de 1818 Immobilier se clôture avec un PNB de 1K€ et un résultat 2024 qui reste déficitaire. Les offres souscrites s'articulent principalement autour de transactions sur des parts de groupement foncier viticole. La société bénéficie du soutien financier de Natixis Wealth Management, qui a souscrit dans son intégralité à l'augmentation de capital de 400K€ en 2022.

Evénements postérieurs à la clôture

Néant

II – INFORMATIONS SUR LES REGLES ET PRINCIPES COMPTABLES

Méthodes d'évaluation et de présentation appliquées

Les comptes individuels annuels de 1818 Immobilier sont établis et présentés conformément aux règles définies par BPCE dans le respect du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC).

Les comptes de l'exercice sont présentés sous une forme identique à celle de l'exercice précédent. Les conventions comptables générales 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.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique et tous les postes du bilan sont présentés, le cas échéant, nets d'amortissements, de provisions et de corrections de valeur.

Compte tenu de son appartenance au groupe bancaire Natixis Wealth Management, et afin de mieux refléter la nature de son activité, 1818 Immobilier a décidé de présenter son bilan et compte de résultat au format bancaire. Une présentation commerciale du bilan et compte de résultat 2024 et 2023 est toutefois jointe en note 14.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Créances sur les établissements de crédit

Les créances sur les établissements de crédit sont régies par les articles 2211-1 à 2251-13 (Titre 2 Traitement comptable du risque de crédit du Livre II Opérations particulières) du règlement ANC 2014-07 du 26 novembre 2014.

Les créances envers les établissements de crédit recouvrent l'ensemble des créances détenues au titre d'opérations bancaires sur des établissements de crédit à l'exception de celles matérialisées par un titre. Elles comprennent les valeurs reçues en pension et les créances se rapportant à des pensions livrées sur titres. Elles sont ventilées selon leur durée initiale, notamment en créances à vue et à créances à terme pour les établissements de crédits.

Les créances sur les établissements de crédit sont inscrites au bilan à leur valeur nominale, augmentée des intérêts courus non échus et nets des dépréciations constituées au titre du risque de crédit.

Immobilisations incorporelles :

Les règles de comptabilisation des immobilisations sont définies par le règlement n° 2014-03 de l'ANC.

Les immobilisations sont inscrites pour leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les fonds de commerce acquis, dès lors qu'ils ne correspondent pas à des actifs identifiables séparément, ne sont pas amortis. En revanche, ils sont susceptibles de faire l'objet d'une dépréciation si des indices de pertes de valeur sont identifiés.

S'il existe un tel indice de dépréciation, la valeur actuelle de l'actif, qui correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage, est comparée à sa valeur nette comptable. En cas de perte de valeur, une dépréciation est constatée en compte de résultat.

Impôt sur les bénéfices :

D'une façon générale, seul l'impôt exigible est constaté dans les comptes individuels.

1818 Immobilier est intégrée fiscalement dans le groupe Natixis depuis le 1er janvier 2010. Aux termes des accords conclus, 1818 Immobilier constate dans ses comptes la dette d'impôt dont elle est redevable au titre de la convention.

III - INFORMATIONS SUR LES POSTES DU BILAN, DU HORS BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

BILAN

Sauf information contraire, les notes explicatives sur les postes du bilan sont présentées nettes d'amortissements et de provisions.

NOTE 1 - OPERATIONS INTERBANCAIRES

(en milliers d'euros)

	31/12/24	31/12/23
Créances sur les établissements de crédits	396	365
Dettes à vue sur les établissements de crédit	0	0

Les créances sur les établissements de crédits correspondent au compte bancaire créditeur. Les dettes à vue sur les établissements de crédits correspondent au découvert bancaire.

NOTE 2 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

(en milliers d'euros)

	Valeur brute au 01/01/24	Acquisitions	Cessions/ mises hors service	Valeur brute au 31/12/24	Amortissements et provisions 31/12/24	Valeur nette 31/12/24
Immobilisations incorporelles :						
- Fonds de commerce	120			120	120	0
TOTAL 2024	120	0	0	120	120	0
TOTAL 2023	120			120	120	0

Le fonds de commerce correspond au rachat en 2011 par 1818 Immobilier de l'activité immobilière de 1818 Partenaires.

Au 31 décembre 2020, compte tenu des perspectives d'activité, il a été décidé de déprécier de 100% la valeur du fonds de commerce.

NOTE 3 – AUTRES ACTIFS ET PASSIFS

(en milliers d'euros)

	31/12/24		31/12/23	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Dettes fournisseurs	5	0	4	0
Créances Clients	6	0	0	0
Dettes sociales	0	0	0	0
Etat	8	0	69	8
Créance d'intégration fiscale	0	0	0	0
Autres Dettes	0	207	0	208
TOTAL	19	207	73	216

Les autres dettes concernent une avance en compte courant réalisée par l'associé unique Natixis Wealth Management. Cette avance fait l'objet d'une convention signée le 15 mai 2020.

NOTE 4 – COMPTES DE REGULARISATION*(en milliers d'euros)*

	31/12/24		31/12/23	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Clients - factures à établir	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Produits à recevoir	0	0	50	0
Fournisseurs - factures non parvenues - charges à payer	0	15	0	13
Charges à payer Groupe	0	42	0	42
Charges à payer	0	0	0	7
TOTAL	0	57	50	62

NOTE 5 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Néant

NOTE 6 - CAPITAUX PROPRES*(en milliers d'euros)*

	Capital	Primes	Réserves	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Capitaux propres
Situation à l'ouverture	54		247	-59		242
Affectation du résultat				-31		-31
Augmentation de capital						
Réduction de capital						
Dividendes						
Résultat de l'exercice					-61	-61
Situation à la clôture	54		247	-89	-61	150

Le capital social de 1818 Immobilier est détenu à 100% par Natixis Wealth Management.

Le report à nouveau est constitué du déficit des exercices précédent.

Au 31 décembre 2023, le capital social de 1818 Immobilier est égal à 54 000€ et il est divisé en 540 tires d'une valeur nominal de 100€

COMPTE DE RESULTAT

NOTE 7 - INTERETS, PRODUITS ET CHARGES ASSIMILES

(en milliers d'euros)

	Charges	Produits
Sur opérations avec les établissements de crédit	-7	0
Total 2024	-7	0
Total 2023	-6	0

Des intérêts courus sont comptabilisés à hauteur de 7K€ et sont liés à l'avance en compte courant de 200K€ effectuée par l'associé unique.

NOTE 8 – COMMISSIONS

(en milliers d'euros)

Nature commissions	31/12/24		31/12/23	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Défiscalisation				
Démembrement	0	0	0	0
Transactions	5	0	-5	39
Groupement forestier	0	0	0	5
Monuments historiques	0	0	0	0
Groupement vinicole	-2	5	0	0
Total	3	5	-5	44

NOTE 9 - AUTRES CHARGES EXPLOITATION BANCAIRE

(en milliers d'euros)

	Charges	Produits
Honoraires de conseils	0	0
Autres	0	0
Total 2024	0	0
Total 2023	0	0

NOTE 10 – CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION BANCAIRE

(en milliers d'euros)

	2024	2023
Impôts et taxes	-1	-1
Services extérieurs et autres frais administratifs	-61	-62
Provisions	0	0
Charges refacturées	0	0
Total	-62	-63

NOTE 11 – COUT DU RISQUE

Le coût du risque est nul sur 2024 et 2023.

NOTE 12 – IMPOTS SUR LES SOCIETES

Aucune charge d'impôt compte tenu du résultat de l'entité.

IV- AUTRES INFORMATIONS

NOTE 13 – CONSOLIDATION

Les comptes individuels de la société 1818 Immobilier sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe Natixis Wealth Management.

BILAN*(en milliers d'euros)*

ACTIF	31/12/2024	31/12/2023
ACTIF IMMOBILISE :	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	0	0
Fonds commercial	0	0
Autres immobilisations corporelles	0	0
Autres participations	0	0
Autres immobilisations financières	0	0
ACTIF CIRCULANT :	415	489
Clients et comptes rattachés	11	4
Acomptes fournisseurs	0	0
Créances sur état	8	70
Produits à recevoir	0	50
Débiteurs divers	0	0
Disponibilités	396	365
Charges constatées d'avance	0	0
TOTAL ACTIF	415	489

PASSIF		31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES :		150	211
Capital social	P11	54	54
Prime d'émission, fusion	P12	0	0
Réserve légale	P13	247	247
Report à nouveau	P14	-89	-59
<i>Résultat de l'exercice</i>		<i>-61</i>	<i>-31</i>
PROVISIONS		0	0
Provisions pour risques	P16	0	0
DETTES :		264	278
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	P21	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	P22	0	2
Dettes fiscales et sociales	P23	0	8
Créditeurs divers	P24	207	206
Charges à payer	P25	57	62
TOTAL PASSIF		415	489

COMPTE DE RESULTAT

(en milliers d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Chiffre d'affaires net	5	43
Produits divers de gestion courante	0	0
Pour risques et charges: reprises de provisions	0	0
Sous-total Produits d'exploitation	5	43
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de matières premières et autres approvisionnements	0	0
Autres achats et charges externes	-58	-67
Impôts, taxes et versements assimilés	-1	-1
Salaires et traitements	0	0
Charges sociales	0	0
Dotations d'exploitation aux amortissements	0	0
Pour risques et charges: dotations aux provisions	0	0
Autres charges	0	0
Sous-total Charges d'exploitation	-59	-68
RESULTAT D'EXPLOITATION	-54	-25
PRODUITS FINANCIERS :		0
Autres intérêts et produits assimilés	0	0
reprises sur provision	0	0
Produits nets sur cessions VMP	0	0
Sous-total produits financiers	0	0
CHARGES FINANCIERES :		
Intérêts et charges assimilées	-7	-6
charges nettes sur cessions de VMP	0	0
Sous-total charges financières	-7	-6
RESULTAT FINANCIER	-7	-6
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	-61	-31
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	0
PARTICIPATION DES SALAIRES	0	0
IMPÔT SUR LES SOCIETES	0	0
RESULTAT DE L'EXERCICE	-61	-31