



1818 IMMOBILIER

Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changements de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2023-03.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone : +33 (0)1 56 57 58 59*

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 27 avril 2026

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Aurore PRANDI

Aurore PRANDI

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

EXERCICE 2025

1 Bilan de 1818 Immobilier

(en milliers d'euros)

Actif	Notes	31/12/25	31/12/24
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
EFFETS PUBLICS ET VALEURS ASSIMILÉES		-	-
CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDITS	1	320	396
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	15	19
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	-	-
Total de l'actif		335	415

(en milliers d'euros)

Passif	Notes	31/12/25	31/12/24
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	204	207
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	44	57
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5	-	-
DETTES SUBORDONNÉES		-	-
FONDS BANCAIRES POUR RISQUES GÉNÉRAUX		-	-
<u>CAPITAUX PROPRES ET RESERVES</u>	6	86	150
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	-150	-89
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	6	-64	-61
À COMPTE SUR DIVIDENDES		-	-
Total du passif		335	415

2 Compte de résultat de 1818 Immobilier

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/25	31/12/24
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	7	0	0
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILES	7	-4	-7
+ REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE		0	0
+ COMMISSIONS (PRODUITS)	8	2	5
- COMMISSIONS (CHARGES)	8	-1	3
+/- 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		-3	1
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	10	-61	-62
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMO INC ET CORP		0	0
Résultat brut d'exploitation		-64	-61
+/- COUT DU RISQUE	11	0	0
+ RESULTAT D'EXPLOITATION		-64	-61
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES		0	0
+ RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		-64	-61
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL		0	0
- IMPOT SUR LES BENEFICES	12	0	0
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG ET DE PROVISIONS		0	0
Résultat net		-64	-61

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

Faits caractéristiques de l'exercice

L'exercice 2025 de 1818 Immobilier se clôture avec un PNB négatif de 3K€ et un résultat net qui reste déficitaire.

Les offres souscrites s'articulent principalement autour de transactions sur des parts de groupement foncier viticole.

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 individuels annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 seront arrêtés par les Décisions de l'Associée Unique du 01/06/2026.

Les montants présentés dans les états financiers et dans les notes annexes sont exprimés en milliers d'euros, sauf mention contraire. Les effets d'arrondis peuvent générer, le cas échéant, des écarts entre les montants présentés dans les états financiers et ceux présentés dans les notes annexes.

Compte tenu de son appartenance au groupe bancaire Natixis Wealth Management depuis 2020, 1818 Immobilier a décidé de présenter également son bilan et compte de résultat au format bancaire.

Une présentation commerciale du bilan et compte de résultat 2025 et 2024 est toutefois jointe en note 14.

Changements de méthodes comptables

Le règlement de l'Autorité des normes comptables ANC n° 2023-03 du 7 juillet 2023 modifiant le règlement ANC n°2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire a supprimé la notion de transfert de charges. Cette suppression n'a pas d'impact sur les comptes individuels de l'établissement.

Les autres textes adoptés par l'Autorité des normes comptables et d'application obligatoire en 2024 n'ont également pas d'impact significatif sur les comptes individuels de l'établissement

L'établissement n'anticipe pas l'application des textes adoptés par l'Autorité des normes comptables lorsqu'elle est optionnelle, sauf mention spécifique.

Principes comptables généraux

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.

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 de l'Autorité des normes comptables (ANC) modifié notamment par le règlement ANC n° 2023-05 du 10 novembre 2023 sur les solutions informatiques.

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 BPCE depuis le 1er janvier 2022. 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)

	31/12/25	31/12/24
Créances sur les établissements de crédits	-320	-396
Dettes à vue sur les établissements de crédit	-	-

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 01/01/25	Acquisitions	Cessions/ mises hors service	Valeur brute au 31/12/25	Amortissements et provisions 31/12/25	Valeur nette 31/12/25
Immobilisations incorporelles :						
- Fonds de commerce	120			120	120	-
Total 2025	120	-	-	120	120	-
<i>Total 2024</i>	<i>120</i>			<i>120</i>	<i>120</i>	<i>-</i>

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)

	31/12/25		31/12/24	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Dettes fournisseurs	-	-	5	-
Créances Clients	-	-	6	-
Etat	15	-	8	-
Autres Dettes	-	204	-	207
TOTAL	15	204	19	207

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)

	31/12/25		31/12/24	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Produits à recevoir	-	6	-	-
Fournisseurs - factures non parvenues - charges à payer	-	8	-	15
Charges à payer Groupe	-	30	-	42
TOTAL	0	44	0	57

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	0	247	-89		211
Affectation du résultat				-61		-61
Résultat de l'exercice					-64	-64
Situation à la clôture	54	0	247	-150	-64	86

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

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

Au 31 décembre 2025, le capital social de 1818 Immobilier est égal à 54 000€ et il est divisé en 540 titres 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	-4	0
Total 2025	-4	0
Total 2024	-7	0

Des intérêts courus sont comptabilisés à hauteur de 4K€ 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	31/12/25		31/12/24	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Transactions	-	-	5	-
Groupement vinicole	-1	2	-2	5
Total	-1	2	3	5

NOTE 9 - AUTRES CHARGES EXPLOITATION BANCAIRE

(en milliers d'euros)

	Charges	Produits
Honoraires de conseil	-	-
Autres	0	0
Total 2025	0	0
Total 2024	-	-

NOTE 10 – CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION BANCAIRE

(en milliers d'euros)

	31/12/25	31/12/24
Impôts et taxes	-1	-1
Services extérieurs et autres frais administratifs	-61	-61
Total	-62	-62

NOTE 11 – COUT DU RISQUE

Le coût du risque est nul sur 2025 et 2024.

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		31/12/2025	31/12/2024
ACTIF IMMOBILISE :		0	0
ACTIF CIRCULANT :		335	415
Clients et comptes rattachés	A21	-	11
Créances sur état	A23	15	8
Disponibilités	A26	320	396
TOTAL ACTIF		335	415

PASSIF		31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES :		87	150
Capital social	P11	54	54
Réserve légale et Réserve spéciale	P13	247	247
Report à nouveau	P14	-150	-89
<i>Résultat de l'exercice</i>	<i>P99</i>	<i>-64</i>	<i>-61</i>
PROVISIONS		-	-
DETTES :		248	264
Créditeurs divers	P24	204	207
Charges à payer	P25	44	57
TOTAL PASSIF		335	415

COMPTE DE RESULTAT

(en milliers d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Chiffre d'affaires net	2	5
Sous-total Produits d'exploitation	2	5
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Autres achats et charges externes	-61	-58
Impôts, taxes et versements assimilés	-1	-1
Sous-total Charges d'exploitation	-62	-59
RESULTAT D'EXPLOITATION	-60	-54
PRODUITS FINANCIERS :		
CHARGES FINANCIERES :		
Intérêts et charges assimilées	-4	-7
Sous-total charges financières	-4	-7
RESULTAT FINANCIER	-4	-7
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	-64	-61
Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
PARTICIPATION DES SALARIES		
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS		
RESULTAT DE L'EXERCICE	-64	-61

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 54 000 euros
Siège social : 31 avenue Pierre 1^{er} de Serbie - 75016 Paris
483 346 276 RCS Paris
la « Société »

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE DU 1^{er} JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six, le premier juin à dix heures, au siège social,

NATIXIS WEALTH MANAGEMENT, Société anonyme au capital de 166 117 719,46 euros et dont le siège social est situé 31 avenue Pierre 1^{er} de Serbie, 75016 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 2025 qui se soldent par une perte de 64 151,29 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 2025 se soldent par une perte de 64 151,29 euros, décide d'affecter l'intégralité en report à nouveau qui passe de -150 457,41 euros à - 214 608,70 euros.

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

- En 2025 au titre de 2024, aucun dividende n'a été versé.
- En 2024 au titre de 2023, aucun dividende n'a été versé.
- En 2023 au titre de 2022, aucun dividende n'a été versé.

TROISIEME DECISION

L'associée unique décide de renouveler le mandat d'Alexandra MARTRY, née le 25 mars 1972 à Compiègne (60), en qualité de Présidente de la Société, pour une durée de six exercices qui expirera à l'issue de l'acte de l'Associée unique qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

Le mandat de Présidente ne donnera pas lieu à une rémunération spécifique.

Alexandra MARTRY accepte son renouvellement aux fonctions de Présidente et déclare satisfaire à toutes les conditions requises par la loi et les règlements, et n'être frappée par aucune mesure ni disposition susceptible de lui interdire d'exercer lesdites fonctions au sein de la société

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 54 000 euros
Siège social : 31 avenue Pierre 1^{er} de Serbie - 75016 Paris
483 346 276 RCS Paris
la « Société »

QUATRIEME 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 1^{er} juin 2026,

Certifié conforme à l'original

Alexandra MARTRY
Présidente

COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

EXERCICE 2025

1 Bilan de 1818 Immobilier

(en milliers d'euros)			
Actif	Notes	31/12/25	31/12/24
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
EFFETS PUBLICS ET VALEURS ASSIMILÉES		-	-
CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDITS	1	320	396
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	15	19
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	-	-
Total de l'actif		335	415

(en milliers d'euros)

Passif	Notes	31/12/25	31/12/24
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	204	207
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	44	57
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5	-	-
DETTES SUBORDONNÉES		-	-
FONDS BANCAIRES POUR RISQUES GÉNÉRAUX		-	-
<u>CAPITAUX PROPRES ET RÉSERVES</u>	6	86	150
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	-150	-89
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	6	-64	-61
À COMPTE SUR DIVIDENDES		-	-
Total du passif		335	415

2 Compte de résultat de 1818 Immobilier

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/25	31/12/24
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	7	0	0
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILES	7	-4	-7
+ REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE		0	0
+ COMMISSIONS (PRODUITS)	8	2	5
- COMMISSIONS (CHARGES)	8	-1	3
+/- 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		-3	1
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	10	-61	-62
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMO INC ET CORP		0	0
Résultat brut d'exploitation		-64	-61
+/- COUT DU RISQUE	11	0	0
+ RESULTAT D'EXPLOITATION		-64	-61
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES		0	0
+ RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		-64	-61
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL		0	0
- IMPOT SUR LES BENEFICES	12	0	0
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG ET DE PROVISIONS		0	0
Résultat net		-64	-61

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

Faits caractéristiques de l'exercice

L'exercice 2025 de 1818 Immobilier se clôture avec un PNB négatif de 3K€ et un résultat net qui reste déficitaire.

Les offres souscrites s'articulent principalement autour de transactions sur des parts de groupement foncier viticole.

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 individuels annuels au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 seront arrêtés par les Décisions de l'Associée Unique du 01/06/2026.

Les montants présentés dans les états financiers et dans les notes annexes sont exprimés en milliers d'euros, sauf mention contraire. Les effets d'arrondis peuvent générer, le cas échéant, des écarts entre les montants présentés dans les états financiers et ceux présentés dans les notes annexes.

Compte tenu de son appartenance au groupe bancaire Natixis Wealth Management depuis 2020, 1818 Immobilier a décidé de présenter également son bilan et compte de résultat au format bancaire.

Une présentation commerciale du bilan et compte de résultat 2025 et 2024 est toutefois jointe en note 14.

Changements de méthodes comptables

Le règlement de l'Autorité des normes comptables ANC n° 2023-03 du 7 juillet 2023 modifiant le règlement ANC n°2014-07 du 26 novembre 2014 relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire a supprimé la notion de transfert de charges. Cette suppression n'a pas d'impact sur les comptes individuels de l'établissement.

Les autres textes adoptés par l'Autorité des normes comptables et d'application obligatoire en 2024 n'ont également pas d'impact significatif sur les comptes individuels de l'établissement

L'établissement n'anticipe pas l'application des textes adoptés par l'Autorité des normes comptables lorsqu'elle est optionnelle, sauf mention spécifique.

Principes comptables généraux

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.

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 de l'Autorité des normes comptables (ANC) modifié notamment par le règlement ANC n° 2023-05 du 10 novembre 2023 sur les solutions informatiques.

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 BPCE depuis le 1er janvier 2022. 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)

	31/12/25	31/12/24
Créances sur les établissements de crédits	-320	-396
Dettes à vue sur les établissements de crédit	-	-

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 01/01/25	Acquisitions	Cessions/ mises hors service	Valeur brute au 31/12/25	Amortissements et provisions 31/12/25	Valeur nette 31/12/25
Immobilisations incorporelles :						
- Fonds de commerce	120			120	120	-
Total 2025	120	-	-	120	120	-
<i>Total 2024</i>	<i>120</i>			<i>120</i>	<i>120</i>	<i>-</i>

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)

	31/12/25		31/12/24	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Dettes fournisseurs	-	-	5	-
Créances Clients	-	-	6	-
Etat	15	-	8	-
Autres Dettes	-	204	-	207
TOTAL	15	204	19	207

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)

	31/12/25		31/12/24	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Produits à recevoir	-	6	-	-
Fournisseurs - factures non parvenues - charges à payer	-	8	-	15
Charges à payer Groupe	-	30	-	42
TOTAL	0	44	0	57

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	0	247	-89		211
Affectation du résultat				-61		-61
Résultat de l'exercice					-64	-64
Situation à la clôture	54	0	247	-150	-64	86

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

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

Au 31 décembre 2025, le capital social de 1818 Immobilier est égal à 54 000€ et il est divisé en 540 titres 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	-4	0
Total 2025	-4	0
Total 2024	-7	0

Des intérêts courus sont comptabilisés à hauteur de 4K€ 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	31/12/25		31/12/24	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Transactions	-	-	5	-
Groupement vinicole	-1	2	-2	5
Total	-1	2	3	5

NOTE 9 - AUTRES CHARGES EXPLOITATION BANCAIRE

(en milliers d'euros)

	Charges	Produits
Honoraires de conseil	-	-
Autres	0	0
Total 2025	0	0
Total 2024	-	-

NOTE 10 – CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION BANCAIRE

(en milliers d'euros)

	31/12/25	31/12/24
Impôts et taxes	-1	-1
Services extérieurs et autres frais administratifs	-61	-61
Total	-62	-62

NOTE 11 – COUT DU RISQUE

Le coût du risque est nul sur 2025 et 2024.

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		31/12/2025	31/12/2024
ACTIF IMMOBILISE :		0	0
ACTIF CIRCULANT :		335	415
Clients et comptes rattachés	A21	-	11
Créances sur état	A23	15	8
Disponibilités	A26	320	396
TOTAL ACTIF		335	415

PASSIF		31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES :		87	150
Capital social	P11	54	54
Réserve légale et Réserve spéciale	P13	247	247
Report à nouveau	P14	-150	-89
<i>Résultat de l'exercice</i>	<i>P99</i>	<i>-64</i>	<i>-61</i>
PROVISIONS		-	-
DETTES :		248	264
Créditeurs divers	P24	204	207
Charges à payer	P25	44	57
TOTAL PASSIF		335	415

COMPTE DE RESULTAT

(en milliers d'euros)

	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Chiffre d'affaires net	2	5
Sous-total Produits d'exploitation	2	5
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Autres achats et charges externes	-61	-58
Impôts, taxes et versements assimilés	-1	-1
Sous-total Charges d'exploitation	-62	-59
RESULTAT D'EXPLOITATION	-60	-54
PRODUITS FINANCIERS :		
CHARGES FINANCIERES :		
Intérêts et charges assimilées	-4	-7
Sous-total charges financières	-4	-7
RESULTAT FINANCIER	-4	-7
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	-64	-61
Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
PARTICIPATION DES SALARIES		
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS		
RESULTAT DE L'EXERCICE	-64	-61