

6 RUE FRUCTIDOR
Société par actions simplifiée au capital de 26.744.100 €
Siège social : 10 rue de Madrid – 75008 Paris
848 766 481 R.C.S. Paris

(la « **Société** »)

**ACTE SOUS SEING PRIVE CONSTATANT LES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES
EN DATE DU 11 JUIN 2026**

LES SOUSSIGNEES :

1. **COVIVIO**, société anonyme, dont le siège social est situé 18 avenue François Mitterrand – 57000 Metz, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz sous le numéro 364 800 060, représentée par Monsieur Olivier Estève, dûment habilité aux fins des présentes,

propriétaire de 13.398.794 actions de la Société,

2. **OPCI PREDICA BUREAUX**, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous forme de société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 16/18 boulevard de Vaugirard – 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 522 856 905, représenté par son Président, la société AMUNDI IMMOBILIER, société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 315 429 837, elle-même représentée par Monsieur Gauthier Toulemonde, dûment habilité aux fins des présentes,

propriétaire de 13.345.306 actions de la Société,

agissant en qualité de seuls associés de la Société (les « **Associés** »), propriétaires des 26.744.100 actions composant l'intégralité du capital social de la Société,

ont conformément à l'article 5.2.1 des statuts de la Société, entendu adopter les questions figurant à l'ordre du jour au moyen d'un acte sous seing privé auquel sont parties tous les Associés.

APRES AVOIR EXPOSE QUE :

- Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 et le rapport de gestion sur les opérations de l'exercice écoulé ont été arrêtés par la société COVIVIO, Président de la Société ;
- Ces documents ont été adressés dans les délais réglementaires aux Associés, ainsi qu'au Commissaire aux comptes, lequel a établi ses rapports ;
- La société ERNST & YOUNG AUDIT, Commissaire aux comptes titulaire de la Société, a été informée des présentes décisions ;
- Et connaissance prise du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice 2025 et de son rapport spécial sur les conventions réglementées.

ONT PRIS LES DECISIONS UNANIMES CI-APRES RELATIVES A L'ORDRE DU JOUR SUIVANT :

- 1) Examen du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- 2) Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 – Quitus au Président ;

- 3) Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- 4) Approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce et des conventions qui y sont mentionnées ; et
- 5) Pouvoir en vue des formalités.

PREMIERE DECISION

(Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 – Quitus au Président)

Les Associés, connaissance prise du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuvent dans toutes leurs parties le rapport de gestion du Président et les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils leur ont été présentés, lesdits comptes se soldant par une perte de (7.995.281,24) €, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Par ailleurs, il est rappelé que par une décision en date du 27 février 2026, les associés de la Société ont ; (i) procédé à une augmentation de capital par l'émission de 21.949.140 € actions nouvelles pour un prix de souscription d'un montant global de 219.941.400 €, à libérer intégralement en numéraire par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles sur la Société, (ii) apurer l'intégralité du report à nouveau déficitaire à hauteur de 74.188.030,21 €, et (iii) constater la reconstitution des capitaux propres de la Société à hauteur de la moitié au moins du capital social.

En conséquence, les Associés donnent au Président quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

Les Associés prennent acte qu'il n'a pas de dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts et constatent qu'il n'y a pas d'impôt sur les sociétés à supporter à ce titre.

Cette décision est adoptée par les Associés à l'unanimité.

DEUXIEME DECISION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

Les Associés, connaissance prise du rapport de gestion du Président, décident d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2025, d'un montant de (7.995.281,24) €, en totalité au poste « Report à nouveau » qui, après affectation, sera porté à la somme de (81.183.311,45) €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, les Associés prennent acte qu'il n'a pas été distribué de dividende au titre des trois exercices précédents.

Cette décision est adoptée par les Associés à l'unanimité.

TROISIEME DECISION

(Approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce et des conventions qui y sont mentionnées)

Les Associés, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce, approuvent ledit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Cette décision est adoptée par les Associés à l'unanimité.

QUATRIEME DECISION
(Pouvoir en vue des formalités)

Les Associés donnent tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal des présentes décisions pour effectuer tous dépôts, publications, déclarations et formalités qui seront nécessaires.

Cette décision est adoptée par les Associés à l'unanimité.

*

* *

De tout ce qui précède, il a été adressé le présent procès-verbal constatant les décisions unanimes des Associés qui a été signé, après lecture, par les Associés.

Signé par :
 **ESTEVE Olivier**
4EC2CD820A644D1...

COVIVIO
Associé,
représentée par M. Olivier Estève

Signé par :
 **TOULEMONDE Gauthier**
5DD8E44DDC1F44B...

OPCI PREDICA BUREAU
Associé,
*représentée par Amundi Immobilier,
elle-même représentée par M.
Gauthier Toulemonde*

C726 - 6 rue Fructidor - 31/12/2025

Bilan - Actif

(en euros)	Valeur Brute	Amortissements Dépréciations	31-déc.-2025	31-déc.-2024
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-	-
Frais d'établissement (II)	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Terrains	87 106 536,54	(18 538 024,65)	68 568 511,89	68 773 827,36
Constructions	166 265 067,16	(52 579 767,67)	113 685 299,49	115 200 031,07
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	25 000,00	-	25 000,00	25 000,00
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	4 121 188,62	-	4 121 188,62	5 101 141,58
Immobilisations financières	-	-	-	-
Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
Total de l'actif immobilisé (III)	257 517 792,32	(71 117 792,32)	186 400 000,00	189 100 000,01
Stocks et en-cours	-	-	-	-
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production	-	-	-	-
Produits finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
Créances clients et comptes rattachés	1 968 008,61	-	1 968 008,61	2 241 260,13
Autres créances	928 480,13	-	928 480,13	806 789,77
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-	-
Valeurs Mobilières de placement	-	-	-	-
Actions Propres	-	-	-	-
Autres titres	-	-	-	-
Instruments financiers à terme et jetons détenus	-	-	-	-
Disponibilités	6 372 254,01	-	6 372 254,01	2 040 068,20
Total de l'actif circulant (IV)	9 268 742,75	-	9 268 742,75	5 088 118,10
Frais d'émission des emprunts	-	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts	-	-	-	-
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif	-	-	-	-
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I + II + III + IV + V)	266 786 535,07	(71 117 792,32)	195 668 742,75	194 188 118,11

C726 - 6 rue Fructidor - 31/12/2025

Bilan - Passif

(en euros)	31-déc.-2025	31-déc.-2024
Capital	4 794 960,00	4 794 960,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	43 781 959,00	43 781 959,00
Réserve légale	-	-
Écarts de réévaluation et d'équivalence	-	-
Réserves	-	-
Report à nouveau	(74 188 030,21)	(53 178 003,60)
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	(7 995 281,24)	(21 010 026,61)
Acompte sur dividendes	-	-
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
Total des capitaux propres (I)	(33 606 392,45)	(25 611 111,21)
Provisions (II)	-	-
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Emprunts et dettes financières diverses	221 415 096,40	216 299 247,21
Instruments financiers à terme	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 944 640,54	2 096 386,94
Fournisseurs et comptes rattachés	1 098 653,16	762 118,57
Dettes Fiscales et Sociales	284 589,68	478,56
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 975 070,81	201 795,05
Autres dettes	2 489 187,96	429 928,62
Produits constatés d'avance	67 896,65	9 274,37
Total des dettes (III)	229 275 135,20	219 799 229,32
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif	-	-
Compte de liaison	-	-
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III+ IV)	195 668 742,75	194 188 118,11

C726 - 6 rue Fructidor - 31/12/2025

Compte de résultat

(en euros)	31-déc.-2025	31-déc.-2024
Produits d'exploitation :		
Montant net du chiffre d'affaires	7 299 993,44	5 863 252,93
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	-	1 152,65
Autres produits	1,58	4,44
Total des produits d'exploitation (I)	7 299 995,02	5 864 410,02
Charges d'exploitation :		
Achats et autres charges externes	(2 004 683,14)	(2 172 194,33)
Impôts, taxes et versements assimilés	(1 271 398,68)	(969 987,00)
Salaires	-	-
Cotisations sociales	-	-
Dotations aux amortissements et aux dépréciations	(7 054 232,21)	(18 908 295,80)
Dotations aux provisions	-	-
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	-	-
Autres charges	(1,50)	(2,70)
Total des charges d'exploitation (II)	(10 330 315,53)	(22 050 479,83)
1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	(3 030 320,51)	(16 186 069,81)
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun	-	-
Produits financiers :		
De participation	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-
Autres intérêts et produits assimilés	76 559,66	108 650,13
Reprises sur dépréciations et provisions	-	-
Différences positives de change	-	-
Produits des cessions d'immobilisations financières	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	-	-
Total des produits financiers (IV)	76 559,66	108 650,13
Charges financières :		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	-	-
Intérêts et charges assimilés	(5 041 520,39)	(4 924 864,15)
Différences négatives de change	-	-
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	-	-
Total des charges financières (V)	(5 041 520,39)	(4 924 864,15)
2. RÉSULTAT FINANCIER (IV-V)	(4 964 960,73)	(4 816 214,02)
3. RÉSULTAT COURANT avant impôts (I-II +/- III +IV - V)	(7 995 281,24)	(21 002 283,83)
Produits exceptionnels (VI)	1 489 201,66	1 113 280,65
Charges exceptionnelles (VII)	(1 489 201,66)	(1 121 023,43)
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VI - VII)	-	(7 742,78)
Participations des salariés aux résultats (VIII)	-	-
Impôts sur les bénéfices (IX)	-	-
BÉNÉFICE ou PERTE (I - II +/- III + IV - V + VI - VII - VIII - IX)	(7 995 281,24)	(21 010 026,61)

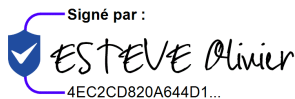
C726 - 6 rue Fructidor - 31/12/2025

Balance générale

(en euros)

Compte	Description du compte	Solde
101300	Kal sous app vers	-4 794 960,00
104100	Primes d'émission	-43 781 959,00
119000	RAN débiteur	74 188 030,21
165100	Dépôts reçus	-1 832 016,07
168000	Emprunts Intragroupe Long terme	-107 131 996,63
168400	Emprunts actionnaires	-106 704 322,39
168800	Intérêts courus sur emprunts intragroupe	-2 431 338,65
168880	Intérêts courus sur autres emprunts et dettes assi	-2 421 632,67
211500	Terrains bâtis	87 106 536,54
213000	Constructions	166 265 067,16
218500	Oeuvres d'art	25 000,00
231300	Immobilisations corporelles en cours - Constructio	2 721 535,42
231600	Immo en cours	1 399 653,20
281300	Amts. Constructions (même ventilation que celle du	-25 142 192,23
291100	Dépréciations terrain	-18 538 024,65
291200	Dépréciations des constructions	-27 437 575,44
401000	Fournisseurs	-20 937,35
401200	Fournisseurs intra-groupe	-362 416,73
404000	Fournisseurs d'immobilisations	-5 625,23
408000	Fournisseurs Factures non parvenues	-306 471,92
408100	Fournisseurs Factures non parvenues Collectif	-408 827,16
408400	Fournisseurs d'immobilisations, factures non perve	-1 969 445,58
409700	Fournisseurs Autres avoirs	17 697,71
418200	Clients - Charges à régulariser	1 967 384,69
418400	Clients - Refacturation immédiate	623,92
419000	Clients créditeurs	-2 481 928,53
419100	Clients Avances et acomptes reçus sur commandes	-1 944 640,54
419700	Clients Autres avoirs	-7 259,43
445510	TVA à décaisser	-282 241,00
445730	TVA collectée non encaissée	347 865,47
445840	TVA récupérée d'avance	1 238,34
445860	Taxes sur le chiffre d'affaires sur factures non p	520 304,80
445870	Taxes sur le chiffre d'affaires sur factures à éta	1 209,91
448116	ETAT TAXE CVAE	-2 348,68
455002	COMPTES COURANTS HORS GROUPE DEBITEUR	-446 001,20
455100	Associés Comptes courants Créditeurs	-447 788,79
467220	Créances acquéreurs	0,01
471000	Comptes d'attente	40 163,89
487000	Produits constatés d'avance < 1 an	-928,28
487700	produit constatée avance indemnité assurance	-66 968,37
512102	CIC	6 351 902,53
518800	Intérêts courus à recevoir	20 351,48
606100	Fournitures non stockables (eau, énergie, ...)	74 465,33
614110	Ch. loc. Vacance	376 246,96
614120	Charges locatives de copropriété	-1 754,09
615200	Frais et travaux	81 713,13
616100	Multirisques RC	36 137,84
622643	ENVIRONNEMENT DIAGNOSTIC	-4 619,24
622650	Honoraires Asset management	417 618,94
622660	frais de commercialisation des locations	668 816,25
622692	HONO PROPERTY MANAGE	2 361,81
622693	HONORAIRES PROPERT IG	340 817,51

Compte	Description du compte	Solde
622800	Honoraire CAC Certification	3 542,92
622900	Honoraires sur Frais expertise	3 000,00
627200	Commissions et frais bancaire	1 999,78
628800	Autres services extérieurs	4 336,00
635110	Contribution économique territoriale	2 825,68
635120	Taxes foncières	730 966,10
635121	Taxes foncières non recuperables	15 269,63
635122	Taxes foncières vacance	182 156,27
635131	taxe sur les bureaux	321 211,00
635134	taxe stationnement	18 970,00
658000	Charges diverses de gestion courante	1,50
661100	Intérêts des emprunts et dettes intra groupe	2 525 801,74
661170	Intérêts des emprunts associés HG	2 515 718,65
681120	Immobilisations corporelles	6 516 222,49
681620	Immobilisations corporelles	538 009,72
687100	Dot amort except imm	1 489 201,66
706010	Rev loc - bureaux	-9 137 910,34
706060	Rev loc Act divers	-437 805,73
706200	Ind rup bail Bureaux	-66 321,84
708100	Refact TBU	-252 916,13
708101	Refact TF	-730 966,30
708105	Refact TASS	-17 665,29
708130	Refact TRAVAUX	-22 948,49
708140	Refac hono Property	-261 257,70
708160	Refac Assurances	-29 256,09
708220	Refac RIE	-70 773,15
709100	Annul loy fr Bureaux	3 727 827,62
758000	Produits divers de gestion courante	-1,58
768000	Autres produits financiers (non courant)	-76 559,66
787100	R Immo Except	-1 489 201,66

Signé par :

4EC2CD820A644D1...