Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

135 WAGRAM

33 Avenue du Maine

75015 PARIS

SIRET : 48757953400032

Comptes annuels

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Copie certifiée conforme



Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025 (Bilan)

Sommaire

1	Attestation de présentation des comptes	3
2	Bilan actif	4
3	Bilan passif	5
4	Compte de résultat	6
5	Annexe Comptable	8

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

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 01/01/2025 au 31/12/2025 qui se caractérisent par les données suivantes :

• Total du bilan :	14 657 310€
• Chiffre d'affaires :	555 493€
• Résultat net comptable :	-328 929€

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.

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 27/02/2026

Yoanelle Renaut

Expert-comptable

PricewaterhouseCoopers Entreprises, SAS, 63, rue de Villiers, 92200 Neuilly-sur-Seine

Téléphone : +33(0)1 56 57 58 59

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de la région Paris-Ile-de-France. Société par actions simplifiée au capital de 78 000 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 632 028 627. TVA n° FR 24 632 028 627. Siret 632 028 627 00404. Code APE 6920 Z.

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

Bilan actif

Actif			Au 31/12/2025			Exercice précédent
			Montant brut	Amort. ou Dépré.	Montant net	Au 31/12/2024
		Capital souscrit non appelé (I)				
		Frais d'établissement (II)				
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais de développement				
		Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires				
		Fonds commercial				
		Autres immobilisations incorporelles (1)				
		Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
		TOTAL				
	Immobilisations corporelles	Terrains	4 950 000		4 950 000	4 950 000
		Constructions	11 487 697	2 752 404	8 735 293	2 982 443
		Inst. techniques, mat. et out. industriels				
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	0		0	4 536 567
		TOTAL	**16 437 697**	**2 752 404**	**13 685 293**	**12 469 010**
	Immobilisations financières (2)	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 (III)	**16 437 697**	**2 752 404**	**13 685 293**	**12 469 010**
Actif circulant	Stocks et en-cours	Matières premières et autres approvisionnements				
		En-cours de production de biens				
		En-cours de production de services				
		Produits (intermédiaires et finis)				
		Marchandises				
		TOTAL				
		Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3)	Créances clients et comptes rattachés	556 849	182 678	374 171	112 306
		Autres créances	91 681		91 681	363 391
		Charges constatées d'avance	14 613		14 613	73 068
		Capital souscrit appelé, non versé				
		TOTAL	**663 145**	**182 678**	**480 467**	**548 765**
	VMP	Actions propres				
		Autres titres				
	Divers	Instruments financiers à terme et jetons détenus				
		Disponibilités	412 873		412 873	1 504 604
		TOTAL	**412 873**		**412 873**	**1 504 604**
		Total de l'actif circulant (IV)	**1 076 019**	**182 678**	**893 341**	**2 053 369**
		Frais d'émission des emprunts (V)	78 675		78 675	105 207
		Primes de remboursement des emprunts (VI)				
		Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)				
		TOTAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	**17 592 393**	**2 935 083**	**14 657 310**	**14 627 586**

Renvois : (1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)

Clause de réserve de propriété : Immobilisations | Stocks | Créances clients

Edité à partir de Loop V5.45.0

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

Bilan passif

	Passif	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
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 ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-3 393 654	-2 791 934
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-328 929	-601 719
	Situation nette avant répartition	-692 700	-363 771
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres (I)	**-692 700**	**-363 771**
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres (I bis)		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions (II)		
Dettes (2)	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9 575 000	9 785 000
	Emprunts et dettes financières diverses (1)	5 365 432	4 585 436
	Instruments financiers à terme		
	Total des emprunts et dettes assimilées	***14 940 432***	***14 370 436***
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	51 889	9 214
	Dettes fiscales et sociales	62 876	63 447
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		390 232
	Autres dettes	294 812	158 027
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes (III)	**15 350 011**	**14 991 357**
	Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
	TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+I bis+II+III+IV)	**14 657 310**	**14 627 586**
Renvois	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	(1) Dont emprunts participatifs		
	(2) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	664 341	839 437

Edité à partir de Loop V5.45.0

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

Compte de résultat

		France	Exportation	Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits d'exploitation	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	555 493		555 493	2 820
	Chiffre d'affaires net	**555 493**		**555 493**	**2 820**
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions				
	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
	Autres produits			870	28 089
	Total des produits d'exploitation			**556 363**	**30 910**
Charges d'exploitation	Marchandises — Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements — Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			115 191	223 854
	Impôts, taxes et versements assimilés			71 871	70 469
	Salaires				
	Cotisations sociales				
	Dotations amt. & depr. • sur immobilisations — amortissements / dépréciations			397 474	222 822
	• dépréciations sur actif circulant				
	• provisions				
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
	Autres charges			1	0
	Total des charges d'exploitation			**584 539**	**517 148**
	Résultat d'exploitation (I)			**-28 175**	**-486 238**
Opét. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée (II)				
	Perte supportée ou bénéfice transféré (III)				
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)				
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			93 795	210 039
	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			**93 795**	**210 039**
Charges financières	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			26 531	
	Intérêts et charges assimilées (5)			368 019	325 521
	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			**394 550**	**325 521**
	Résultat financier (IV)			**-300 754**	**-115 481**
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± I ± II - III ± IV) (V)			**-328 929**	**-601 719**

Edité à partir de Loop V5.45.0

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

Compte de résultat

		Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits exceptionnels (1)	Total		
Charges exceptionnelles (2)	Total		
Résultat exceptionnel	(VI)		
Participation des salariés aux résultats	(VII)		
Impôt sur les bénéfices	(VIII)		
Total des produits		650 159	240 949
Total des charges		979 089	842 669
BÉNÉFICE OU PERTE (± V ± VI - VII - VIII)		-328 929	-601 719

(1) Dont — Produits afférents à des exercices antérieurs
Incidence après impôt des corrections d'erreurs

(2) Dont — Charges 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

Edité à partir de Loop V5.45.0

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

SARL 135 WAGRAM

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2025

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

Table des matières

1 Faits caractéristiques de l'exercice 3

1.1 Faits marquants 3

2 Principes et méthodes comptables 4

2.1 Principes généraux 4

2.2 Immobilisations corporelles 6

2.3 Actifs d'exploitation 8

2.4 Passif 8

2.5 Compte de résultat 9

2.6 Informations complémentaires pour donner une image fidèle 10

3 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat 11

3.1 Informations relatives à l'actif 11

3.2 Informations relatives au passif 17

3.3 Informations relatives au compte de résultat 22

4 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan 23

4.1 Engagements hors bilan donnés et reçus 23

5 Autres informations 24

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

1 Faits caractéristiques de l’exercice

1.1 Faits marquants

L’activité économique mondiale a subi un ralentissement généralisé sur 2025 avec une inflation qui atteint des niveaux élevés en comparaison aux dernières décennies. La hausse de l'inflation, le durcissement des conditions financières en France, et le contexte géopolitique sont autant de facteurs qui pèsent lourdement sur les perspectives économiques.

Ce contexte économique complexe n'a pas eu d'impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité de l'actif immobilier de la société

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

2 Principes et méthodes comptables

2.1 Principes généraux

Le règlement ANC n°2022-06, homologué le 30 décembre 2023, modifie le Plan Comptable Général et s'applique obligatoirement aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025. Ce règlement introduit notamment :

- une nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ;
- la modification des modèles d'états financiers.

En conséquence :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement selon ces nouvelles règles.

A ce titre, elle a procédé aux reclassements de présentation de la colonne 31/12/2025 suivantes :

- Les dotations aux amortissements des charges à répartir des frais d'émission des emprunts, auparavant classées dans les charges d'exploitation, sont désormais intégrées aux charges financières.

Compte de résultat	2025 Nouveau modèle	2025 Ancien modèle
Charges d'exploitations		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		26 531
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	26 531	

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de Commerce et du règlement ANC n°2014-03 relatif au Plan Comptable Général, en tenant compte de l'ensemble des règlements le modifiant à ce jour dans sa version consolidée.

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

Annexe aux comptes annuels

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

2.2 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.

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

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.

- 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.

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

2.3 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.

2.4 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.

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

2.5 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.

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

2.6 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.

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

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

3.1 Informations relatives à l'actif

3.1.1 Mouvements des postes d'immobilisations, amortissements et dépréciations

3.1.1.1 Tableau des immobilisations – Cadre general

	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	5 337 373	6 150 325	-	11 487 698
	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	4 536 567	1 637 161	6 173 728	-
	Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL III		**14 823 940**	**7 787 486**	**6 173 728**	**16 437 698**
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL IV		**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)		**14 823 940**	**7 787 486**	**6 173 728**	**16 437 698**

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

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 2025. Il ressort de cette évaluation que la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est supérieure à la valeur nette comptable. Par conséquent, aucune dépréciation a été constatée.

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

3.1.1.2 Tableau des amortissements – Cadre général

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS							
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		**Durée d'utilisation ou taux d'amort.**	**Mode d'amort.**	**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**				-	-	-	-
Fonds commercial - **TOTAL II**				-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - **TOTAL III**				-	-	-	-
Terrains				-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre			2 354 930	397 475	-	2 752 405
	Sur sol d'autrui			-	-	-	-
	Inst. gales, agcts et amgts constructions			-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels				-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers			-	-	-	-
	Matériel de transport			-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier			-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers			-	-	-	-

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

TOTAL IV			**2 354 930**	**397 475**	**-**	**2 752 405**
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III+IV)			**2 354 930**	**397 475**	**-**	**2 752 405**

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

3.1.1.3 Tableau des dépréciations

	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions : Reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières	-	-	-	-
Stocks et en-cours	-	-	-	-
Créances	182 678	-	-	182 678
TOTAL	**182 678**	**-**	**-**	**182 678**

3.1.2 Dépréciations de l'actif circulant

Postes	Au 31-12-2025	Au 31-12-2024
Créances clients et comptes rattachés	182 678	182 678
Autres créances	-	-
TOTAL	**182 678**	**182 678**

-

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

3.1.3 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		219 214	219 214	-
	Autres créances clients		337 636	337 636	-
	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	51 583	51 583	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupe et associés		-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		40 099	40 099	-
Charges constatées d'avance			14 614	14 614	-
		TOTAL	663 146	663 146	-

Prêts Accordés en cours d'exercice	-
Remboursements obtenus en cours d'exercice	-

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

3.2 Informations relatives au passif

3.2.1 Capitaux propres

3.2.1.1 Actions et parts sociales émises pendant l'exercice

	Nombre à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre à la clôture de l'exercice
Actions / parts sociales	100	-	-	100

3.2.1.2 Nombre et valeur des actions / parts sociales

	Nombre d'actions / parts sociales	Valeur nominale	Commentaires / Droits conférés
Actions ordinaires	100	1	-
TOTAL	**100**		

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

3.2.1.3 Tableau de variation des capitaux propres

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Résultat de l'exercice	Autres	Montant à la clôture de l'exercice
Capital	100	-	-	-	100
Primes d'émission, de fusion, d'apport	-	-	-	-	-
Ecarts de réévaluation	3 029 783	-	-	-	3 029 783
Ecart d'équivalence	-	-	-	-	-
Réserve légale	-	-	-	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-	-	-
Réserves réglementées	-	-	-	-	-
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-2 791 934	-601 719	-	-	-3 393 654
Résultat de l'exercice	-601 719	601 719	-328 929	-	-328 929
Subventions d'investissement	-	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-	-
Total des capitaux propres	**-363 771**	**-**	**-328 929**	**-**	**-692 700**

-

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

3.2.2 Provisions et passifs éventuels

3.2.2.1 Provisions

Rubriques	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice
Provisions pour risques	**-**	**-**
dont provisions pour litiges	-	-
dont provisions pour amendes et pénalités	-	-
Provisions pour charges	**-**	**-**
dont provisions pour restructurations	-	-
dont provisions pour impôts	-	-
dont provisions pour gros entretien ou grandes révisions	-	-
dont provisions pour remise en état	-	-
TOTAL	**-**	**-**

Rubriques	Diminutions : reprises de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
	Utilisées	Non-utilisées	
Provisions pour risques	**-**	**-**	**-**
dont provisions pour litiges	-	-	-
dont provisions pour amendes et pénalités	-	-	-
Provisions pour charges	**-**	**-**	**-**
dont provisions pour restructurations	-	-	-
dont provisions pour impôts	-	-	-
dont provisions pour gros entretien ou grandes révisions	-	-	-
dont provisions pour remise en état	-	-	-
TOTAL	**-**	**-**	**-**

-

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

3.2.3 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	-	-	-	-
	9 575 000	255 000	9 320 000	-
Emprunts et dettes financières divers	5 365 432	-	-	5 365 432
Fournisseurs et comptes rattachés	51 890	51 890	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	-	-	-	-
	62 640	62 640	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	-	-	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)	294 813	294 813	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL	**15 349 774**	**664 342**	**9 320 000**	**5 365 432**

Emprunts souscrits en cours d'exercice	900 000
Emprunts remboursés en cours d'exercice	210 000
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture	-

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

Dettes	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et cinq ans au plus	Échéance à plus de cinq ans
Emprunts et dettes assimilées	14 940 432	255 000	9 320 000	5 365 432
Fournisseurs et comptes rattachés	51 889	51 889	-	-
Autres dettes	67 214	67 214	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL	**15 059 537**	**374 104**	**9 320 000**	**5 365 432**

Les dépôts de garantie versés par les locataires figurant dans le poste « emprunts et dettes financières diverses », soit 393 432 €, 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.

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

3.3 Informations relatives au compte de résultat

3.3.1 Précisions relatives à certains éléments

3.3.1.1 Produits à recevoir et charges à payer au titre de l'exercice

Produits à recevoir	Montants
Clients - Factures à établir	764
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
TOTAL	**764**

Charges à payer	Montants
Clients - Avoirs à établir	4 338
Founisseurs - FNP	15 182
Etat - Charges à payer	237
-	-
-	-
-	-
-	-
TOTAL	**19 757**

Charges imputables	Montants
Charges constatées d'avance	14 613
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
TOTAL	**14 613**

3.3.2 Honoraires des commissaires aux comptes

	Exco Nexiom - ACE	-
Honoraires afférents à la certification des comptes	1 325	-
TOTAL	**1 325**	**-**

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

4 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

4.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

Dettes garanties par des suretés réelles

La dette bancaire figurant sous la rubrique "Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit" pour **9 575 000** 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	31/12/2021	18/12/2028	0.688%	Trimestrielle

-

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

5 Autres informations

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

FLE-SICAV-FIS
41 Avenue de la Liberté
L-1931 LUXEMBOURG

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

135 Wagram
Société à responsabilité limitée
Au capital de 100 euros
Siège Social : 34, rue de la Fédération, 75015 Paris
487 579 534 RCS Paris

_____

PROCES-VERBAL
DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 2 AVRIL 2026

Exercice clos le 31 décembre 2025

L'an deux mille vingt-six,
Et le deux avril, à huit heures quinze minutes,
Au siège social,

La société **Foncière LFPI Bureaux SPPICAV Professionnelle**, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé 34, rue de la Fédération, 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 34, rue de la Fédération, 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 2025 ;
- le rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- 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 2025 ;
- Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Affectation du résultat ;
- Mention des conventions visées à l'article L. 223-19 alinéa 3 du Code de commerce ;
- Quitus à la gérance ;
- Ratification du transfert du siège social de la Société et de la modification corrélative des statuts ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

Assistent également aux présentes les Gérants non associés, Monsieur Hubert Beurey 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 Hubert Beurey (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 2025*)

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 (328.929) 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 2025, décide d'affecter le résultat de l'exercice, soit une perte nette comptable de (328.929) euros, au compte « report à nouveau ».

A l'issue de cette affectation, le compte « report à nouveau » demeure négatif à hauteur de (3.722.583) euros.

Il est rappelé que lors de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, l'Associé Unique a constaté que le montant des capitaux propres était devenu inférieur à la moitié du capital social, et a décidé de ne pas procéder à la dissolution anticipée de la Société. Par conséquent, la Société a jusqu'au 31 décembre 2027 pour reconstituer ses capitaux propres. Cette reconstitution n'a pas encore eu lieu.

L'Associé Unique confirme la poursuite de l'activité de la Société malgré des capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social.

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.

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

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 2025 :

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 41.518,26 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.

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

L'encours de ce prêt s'élève, au 31 décembre 2025, à 5.020.000 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 quitus entier et sans réserve à Monsieur Hubert Beurey et Monsieur Gilles Etrillard de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cinquième décision
(Ratification du transfert de siège social
et de la modification corrélative des statuts)

L'Associé Unique décide, conformément à l'article 4 des statuts de la Société, de ratifier le transfert de siège social décidé par la gérance de la Société, ainsi que la modification des statuts qui en résulte.

Compte-tenu de ce qui précède, le siège social de la Société sera désormais situé, à compter du 2 mars 2026, à l'adresse suivante :

34, rue de la Fédération, 75015 Paris.

Docusign Envelope ID: 8D4758D9-D6F5-84B1-8165-5BF751B2EE92

Sixième décision
(*Pouvoirs pour les formalités*)

L'Associé Unique confère tous pouvoirs 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
Hubert Beurey

_____

Cogérant
Monsieur Gilles Etrillard

_____

Cogérant
Monsieur Hubert Beurey

JPA