Docusign Envelope ID: B02DAEAC-3D90-82A5-82EB-0BD524C6AA34

SAS

80 DOUZE LAFAYETTE

18 RUE GIRAUDOUX

75016

PARIS

Comptes annuels

31/12/2025

Certifiés conformes

Signé par :
Jean-Baptiste Pracca
9ACF3A5ED53E40B...

Docusign Envelope ID: B02DAEAC-3D90-82A5-82EB-0BD524C6AA34

Comptes annuels

Période du 19/06/2024 au 31/12/2025 (Bilan)

Sommaire

Attestation	3
Bilan actif	4
Bilan passif	5
Compte de résultat	6
Annexe	8

Docusign Envelope ID: B02DAEAC-3D90-82A5-82EB-0BD524C6AA34

COMPTE RENDU DE TRAVAUX DE L'EXPERT-COMPTABLE

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 la société SAS 80 DOUZE LAFAYETTE relatifs à l'exercice du 19/06/2024 au 31/12/2025 qui se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan : 13 621 443 € ;
- Chiffre d'affaires : 2 235 081 € ; et
- Résultat net comptable : 424 409 €.

Nous avons effectué les diligences prévues par la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes.

Fait à Lyon, le 26 février 2026

Pour G.I. EXPERTS
Marc ESTEVE
Expert-Comptable



Pour G.I. EXPERTS
Cédric DESACHY
Expert-Comptable



Docusign Envelope ID: B02DAEAC-3D90-82A5-82EB-0BD524C6AA34

Bilan actif

Actif			Au 31/12/2025			Exercice précédent
			Montant brut	Amort. ou Dépré.	Montant net	
		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	4 206 750		4 206 750	
		Constructions	7 366 379	400 369	6 966 010	
		Inst. techniques, mat. et out. industriels				
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	15 250		15 250	
		TOTAL	11 588 379	400 369	11 188 010	
	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)	**11 588 379**	**400 369**	**11 188 010**	
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	314 079		314 079	
		Autres créances	502 648		502 648	
		Charges constatées d'avance	3 089		3 089	
		Capital souscrit appelé, non versé				
		TOTAL	819 816		819 816	
	VMP	Actions propres				
		Autres titres	1 175 055		1 175 055	
	Divers	Instruments financiers à terme et jetons détenus				
		Disponibilités	377 691		377 691	
		TOTAL	1 552 746		1 552 746	
		Total de l'actif circulant (IV)	**2 372 562**		**2 372 562**	
		Frais d'émission des emprunts (V)	60 870		60 870	
		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)	**14 021 813**	**400 369**	**13 621 443**	

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 V5.44.0

Docusign Envelope ID: B02DAEAC-3D90-82A5-82EB-0BD524C6AA34

Bilan passif

	Passif	Au 31/12/2025	
Capitaux propres	Capital (dont versé : 5 300 001)	5 300 001	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves :		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau		
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	424 409	
	Situation nette avant répartition	5 724 410	
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres (I)	**5 724 410**	
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	7 051 467	
	Emprunts et dettes financières diverses (1)	118 627	
	Instruments financiers à terme		
	Total des emprunts et dettes assimilées	***7 170 095***	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	494 549	
	Dettes fiscales et sociales	196 941	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	35 446	
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes (III)	**7 897 033**	
	Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
	TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+I bis+II+III+IV)	**13 621 443**	
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)	897 033	

Edité à partir de Loop V5.44.0

Docusign Envelope ID: B02DAEAC-3D90-82A5-82EB-0BD524C6AA34

Annexe aux comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

Docusign Envelope ID: B02DAEAC-3D90-82A5-82EB-0BD524C6AA34

Sommaire

1 FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE 2
2 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE 2
3 REGLES ET METHODES COMPTABLE 3
3.1 Principes et conventions générales 3
3.2 Immobilisations 3
3.3 Valorisation des actifs 4
3.4 Créances et dettes 4
3.5 Disponibilités 4
3.6 Rémunération des dirigeants 4
3.7 Produits et charges exceptionnels 4
3.8 Conventions entre parties liées 5
4 COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN 6
4.1 Etat des immobilisations 6
4.2 Etat des amortissements 6
4.3 Etat des provisions 6
4.4 Charges à répartir sur plusieurs exercices 6
4.5 Etat des échéances des créances et des dettes 7
4.6 Etat des Capitaux propres 7
4.7 Produits à recevoir 7
4.8 Charges à payer 8
4.9 Charges et produits constatés d'avance 8
5 COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT 9
5.1 Ventilation du chiffre d'affaires 9
5.2 Ventilation de l'impôt sur les bénéfices 9
5.3 Tableau de variation des capitaux propres 9
6 ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS 10
6.1 Engagements financiers 10

Docusign Envelope ID: B02DAEAC-3D90-82A5-82EB-0BD524C6AA34

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 13 621 443 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est égal à 2 235 081 Euros et dégageant un bénéfice de 424 409 Euros.

Le présent exercice constitue le premier exercice comptable pour une durée de 19 mois, couvrant la période du 19/06/2024 au 31/12/2025.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

1 FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Cet exercice correspond au premier exercice comptable de la société.

1. Capital social

Le capital social initialement composé de 1 000 actions d'une valeur nominale d'un euro a fait l'objet d'une augmentation de capital durant l'exercice selon les modalités suivantes :

- Date : 18 juillet 2024
- Valeur nominale : 1 Euro
- Nombre d'actions : 5 299 001

A la suite de cette augmentation, le capital s'élève à un montant de 5 300 001 Euros.

2. Acquisition d'un actif immobilier

Le 10 juillet 2025, la société a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier à des fins de location situé au 92 cours Lafayette, 69003 Lyon. Cet actif a été acquis pour un montant de 13 380 000 Euros hors droits.

L'acquisition de cet immeuble a été principalement financé par emprunt auprès de la banque Crédit Agricole Centre-Est.

2 EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

Docusign Envelope ID: B02DAEAC-3D90-82A5-82EB-0BD524C6AA34

3 REGLES ET METHODES COMPTABLE

(PCG Art. 831-1/1)

3.1 Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2022-06 de l'Autorité des Normes Comptables publié au Journal officiel du 30 décembre 2023 relatif au Plan Comptable Général.

Ce règlement modifie le règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014.

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

Les conventions comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

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

Et conformément aux règles générales et de présentation des comptes annuels.

Modernisation des états financiers :

En application du règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022 homologué le 30 décembre 2023, les états financiers du 31 décembre 2025 ont été établis avec les nouveaux modèles.

3.2 Immobilisations

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition selon les dispositions du Règlement ANC 2022-06. Conformément au Règlement ANC 2022-06, les actifs immobiliers ont été comptabilisés selon l'approche des composants. La valeur brute a été répartie en cinq composants distincts sur la base d'une expertise interne.

Aucune valeur résiduelle ne subsiste en fin de période d'amortissement.

Les amortissements pratiqués suivent les dispositions du règlement 2022-06, chaque composant étant amorti sur une durée d'utilité propre en fonction du type d'actif.

Docusign Envelope ID: B02DAEAC-3D90-82A5-82EB-0BD524C6AA34

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire et en fonction de la durée de vie prévue :

- Gros œuvre : 100 ans
- Façades : 40 ans
- Equipements : 35 ans
- Aménagements : 30 ans

3.3 Valorisation des actifs

La société a fait expertiser auprès d'un expert indépendant son patrimoine immobilier. Si la valeur d'expertise, nette de frais, est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est immédiatement constatée.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, aucune dépréciation n'a été passée dans les comptes de l'entité.

3.4 Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, il n'y a pas lieu de constituer une dotation aux provisions pour les créances clients.

3.5 Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

3.6 Rémunération des dirigeants

Les organes de direction ne perçoivent aucune rémunération au titre de leur mandat.

3.7 Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui n'ont pas le caractère d'exploitation normale et courante de l'entreprise.

Docusign Envelope ID: B02DAEAC-3D90-82A5-82EB-0BD524C6AA34

3.8 Conventions entre parties liées

Au cours de l'exercice, il n'a été conclu aucune convention entre les parties liées au sens de l'article R.123.198 du Code de Commerce, d'un montant significatif et à des conditions qui n'auraient pas été à des conditions normales du marché.

Docusign Envelope ID: B02DAEAC-3D90-82A5-82EB-0BD524C6AA34

4 COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN

4.1 Etat des immobilisations

	Valeur brute début exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin d'exercice
		Réévaluations	Acquisitions	Poste à Poste	Cessions		
Terrains	-		4 206 750		-	4 206 750	4 206 750
Constructions	-		7 366 379			7 366 379	7 366 379
Immobilisations corporelles en cours	-		15 250		-	15 250	15 250
TOTAL	-	-	11 588 379	-	-	11 588 379	11 588 379
TOTAL GENERAL	-	-	11 588 379	-	-	11 588 379	11 588 379

4.2 Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice	Montant début exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Constructions	-	400 369	-	400 369
TOTAL	-	400 369	-	400 369
TOTAL GENERAL	-	400 369	-	400 369

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires
Constructions	400 369			
TOTAL	400 369	-	-	-
TOTAL GENERAL	400 369	-	-	-

4.3 Etat des provisions

Néant.

4.4 Charges à répartir sur plusieurs exercices

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant début exercice	Augmentations	Dotations aux amortissements	Montant fin d'exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	85 981	25 112	60 870
TOTAL	-	85 981	25 112	60 870
TOTAL GENERAL	-	85 981	25 112	60 870

Docusign Envelope ID: B02DAEAC-3D90-82A5-82EB-0BD524C6AA34

4.5 Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Clients et comptes rattachés	314 079	314 079	
Autres créances	439 552	439 552	
Taxe sur la valeur ajoutée	63 095	63 095	
Charges constatées d'avances	3 089	3 089	
TOTAL	**819 816**	**819 816**	**-**

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine	7 051 469	51 469	7 000 000	
Emprunts et dettes financières divers	118 627	118 627		
Fournisseurs et comptes rattachés	494 549	494 549		
Taxe sur la valeur ajoutée	196 312	196 312		
Autres impôts taxes et assimilés	629	629		
Groupes et associés	-	-		
Autres dettes	35 446	35 446		
TOTAL	**7 897 033**	**897 033**	**7 000 000**	**-**

4.6 Etat des Capitaux propres

Différente catégories de titres	Nombre de titres				
	Valeur nominale	Début exercice	Créés	Remboursés	Fin exercice
Actions	1,000	-	5 300 001		5 300 001

Au 31 décembre 2025, les capitaux propres s'élèvent à 5 724 410 Euros.

4.7 Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	250 416
Prime CEE	366 661
TOTAL	**617 077**

Docusign Envelope ID: B02DAEAC-3D90-82A5-82EB-0BD524C6AA34

4.8 Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	51 468
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	314 696
Dettes fiscales et sociales	630
TOTAL	**366 794**

4.9 Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	3 089
TOTAL	**3 089**

Docusign Envelope ID: B02DAEAC-3D90-82A5-82EB-0BD524C6AA34

6 ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

6.1 Engagements financiers

(PCG Art. 836-1)

Engagements donnés

Des sûretés sont données au profit de l'établissement bancaire, Crédit Agricole Mutuel Centre-Est. Elles sont décrites dans l'acte d'acquisition du 18 juillet 2024.

- Hypothèque légale spéciale pour un montant de 7 590 000 Euros ;
- Hypothèque conventionnelle pour un montant de 110 000 Euros ;
- Hypothèque conventionnelle en garantie du contrat de couverture pour un montant de 909 700 Euros ;
- Cessions de créances sur loyers et indemnités d'assurance ;
- Cession Dailly des créances de couverture ;
- Nantissement des créances subordonnées;
- Nantissement du compte bancaire ;
- Délégation d'assurance.

Engagements reçus

- Dans une optique de couverture de taux, la société a conclu un contrat de couverture (CAP et FLOOR) souscrit avec la banque Crédit Agricole Centre-Est dont la durée est identique à celle de l'emprunt bancaire rémunéré sur la base d'un taux d'intérêt variable.
  Les principales caractéristiques du contrat de refinancement sont les suivantes :
  - Date de commencement : 12 juillet 2024 ;
  - Date de fin : 12 juillet 2029 ;
  - Montant notionnel : 7 000 000 Euros ;
  - Taux plafond garanti (CAP) : 3,40 % ;
  - Taux plancher (FLOOR) : 2,13 % ;
- Dans le cadre du contrat de financement conclu par la société, les associés se sont engagés à ne pas céder ni nantir les actions qu'ils détiennent au capital de la société ;
- Garantie à première demande du locataire People & Baby pour un montant de 10 514,12 Euros.

Docusign Envelope ID: B02DAEAC-3D90-82A5-82EB-0BD524C6AA34

80 Douze Lafayette
Société par actions simplifiée au capital de 5 300 001 euros
Siège social : 34 Quai Charles de Gaulle, 69006 Lyon
RCS LYON 930 357 926
*(la « **Société** »)*

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE EN DATE DU 9 JUIN 2026

DEUXIEME RESOLUTION - Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale approuve la proposition du président et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025 qui s'élève à 424 409 euros de la façon suivante :

- Réserve légale : 21 221 €
- Report à nouveau : 403 188 €

En conséquence, le report à nouveau créditeur s'établit à 403 188 €.

S'agissant du premier exercice social, l'Assemblée Générale prend acte qu'il n'y a jamais eu lieu à distribution de dividendes.

CINQUIEME RESOLUTION - Ratification du transfert de siège social

L'Assemblée Générale décide de ratifier, en tant que de besoin, le transfert de siège social décidé le 20 février 2025 et de mettre à jour les statuts en conséquence :

> *« **4. Siege social***
>
> *Le siège social est fixé au 34, quai Charles de Gaulle, 69006 Lyon.*
>
> *Le Président peut décider seul de transférer le siège social dans le même département ou dans un département limitrophe. Il pourra modifier les Statuts en conséquence. Le transfert du siège social en tout autre lieu sera décidé par la collectivité des Associés par voie de Décision Ordinaire. »*

SIXIEME RESOLUTION - Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie du présent procès-verbal, ainsi qu'à la société LEGALVISION PRO, à l'effet d'accomplir tous dépôts, formalités ou publications afférentes aux résolutions adoptées ci-dessus.

Certifié conforme
MATA CAPITAL AM
Président
Représenté par Monsieur Jean-Baptiste PRACCA

Signé par :
Jean-Baptiste Pracca
9ACF3A5ED53E40B...