

OPPCI 123 Parcours Résidentiel

Société professionnelle de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV)
constituée sous la forme de Société par Actions Simplifiée

Siège social : 94 rue de la Victoire 75009 Paris

891 424 350 RCS Paris

Agrément de l'AMF en date du 7 juillet 2020 sous le Numéro d'agrément SPI20200014

(la « **Société** »)

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 13 MAI 2026

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-six, le treize mai 2026, à 10 heures, les Associés de la Société se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, en visioconférence, sur convocation du Président.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Bertrand Chevalier, en sa qualité de représentant de la société Pierres Responsables REIM, Président et Société de Gestion de la Société.

Le Président tient la feuille de présence et prend acte que participe à l'Assemblée Générale :

- Monsieur Guillaume Altar, représentant d'Amundi Immobilier, agissant pour le compte de Malakoff Humanis en vertu d'un mandat de gestion,
- Fabrice Bricker, Commissaire aux Comptes de la société

Les associés suivants ont voté par correspondance :

- Monsieur Alessandro Di Cino, représentant BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTEMENT MANAGEMENT FRANCE, agissant pour le compte de Cardif Assurance Vie (KAVIGG) en vertu d'un mandat de gestion,
- Monsieur Alessandro Di Cino, représentant BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTEMENT MANAGEMENT FRANCE, agissant pour le compte de Cardif Assurance Vie (KAVINP) en vertu d'un mandat de gestion.

Le Président présente à l'Assemblée générale les documents suivants :

- le rapport de gestion du Président,
- les rapports du Commissaire aux comptes,
- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- le texte des résolutions proposées.

Le Président déclare que tous les documents prescrits par la loi ont été tenus au siège social à la disposition des Associés et du Commissaire aux Comptes.

L'Assemblée Générale lui donne acte de ses déclarations.

Le Président rappelle que l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport de gestion du Président,
- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ; quitus à la Société de Gestion,
- Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025,

- Mention des conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce,
- Pouvoir pour formalités.

Personne ne demandant la parole, Monsieur le Président déclare alors la discussion générale ouverte.

Première décision

Après avoir pris connaissance 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, les Associés approuvent les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils ont été présentés et faisant ressortir une perte de (22.987,64) euros, ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et desdits rapports.

En conséquence, ils donnent à la Société de Gestion quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

En tant que de besoin, ils renouvellent leur confiance à la Société de Gestion aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Deuxième décision

Les Associés approuvent la proposition du Président et décide d'affecter la perte de l'exercice, d'un montant de (22.987,64) euros, au compte de capital d'123 Parcours Résidentiel afin de l'apurer dès aujourd'hui et ne pas obérer la capacité distributive future du véhicule.

	31/12/2025
Résultat net	(29.388,65) €
Régularisation du résultat net	-
Résultat sur cession d'actifs	6.401,01 €
Régularisation des cessions d'actifs	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-
Compte de régularisation	-
Acompte versé depuis la clôture de l'exercice	-
I- Sommes restant à affecter au titre de l'exercice	(22.987,64) €
Report des résultats nets	-
Report des plus-values nettes (1)	-
Régularisation sur les comptes de reports	-
II- Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	-
Total des sommes à affecter (I + II)	(22.987,64) €
Distribution	-
Report des résultats nets antérieurs	-
Report des plus-values nettes (1)	-
Incorporation au capital	(22.987,64) €
Total des sommes affectées	(22.987,64) €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Troisième décision

Les Associés, connaissance prise du rapport du Président et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, prennent acte, en application des dispositions de l'article L.227-10 alinéa 4 du Code de commerce, qu'aucune convention n'est intervenue

directement ou par personne interposée entre la Société et son Président au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Quatrième décision

Les Associés donnent tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

* *

*

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

Président de l'Assemblée

La société Pierres Responsables REIM
Représentée par Monsieur Bertrand Chevalier



123 PARCOURS RESIDENTIEL

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)

Aux associés

123 PARCOURS RESIDENTIEL

94 Rue De La Victoire

75009 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier 123 PARCOURS RESIDENTIEL constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) 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 SPPICAV 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.

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

Comme indiqué dans la note « Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-36 I 2° et 3°) » du paragraphe « 2.1 Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier » de l'annexe aux comptes annuels, et conformément à la réglementation applicable aux OPCI, les titres de participation sont valorisés à leur valeur actuelle, sous la responsabilité de la société de gestion, sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

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 le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion 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 société de gestion 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 SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

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 SPPICAV.

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 société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 SPPICAV 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 9 avril 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

SPPICAV - PARCOURS RESIDENTIEL

Exercice ouvert le 01/12/2025 et clos le 31/12/2025

Sommaire des comptes annuels

Bilan - Actif - Exercice clos le 31/12/2025
Bilan - Passif - Exercice clos le 31/12/2025
Compte de résultat - Exercice clos le 31/12/2025

Annexe

- 1 - Caractéristiques et activité de l'OPCI**
- 2 - Règles et méthodes comptables**
- 3 - Evolution des capitaux propres**
 - 3.1 - Décomposition des capitaux propres
 - 3.2 - Evolution du nombre de parts ou actions au cours de l'exercice
 - 3.3 - Evolution de l'actif net (= capitaux propres)
- 4 - Informations relatives aux expositions de l'OPCI**
 - 4.1 - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels
 - 4.2 - Contrats de crédit-bail
 - 4.3 - Parts et actions des sociétés, visées aux 2° et 3 du I de l'article L214-36 °du code monétaire et financier
 - 4.4 - Evolution des comptes courants
 - 4.5 - Résultat sur plus et moins-values
 - 4.6 - Exposition liées aux actifs financiers d'OPCI
- 5 - Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat**
 - 5.1 - Décomposition des créances
 - 5.2 - Détail des provisions pour risques et charges
 - 5.3 - Détail des emprunts
 - 5.4 - Ventilation des emprunts par maturité résiduelle
 - 5.5 - Décomposition des dettes
 - 5.6 - Produits et charges de l'activité immobilière
 - 5.7 - Produits et charges sur opérations financières
 - 5.8 - Autres produits et autres charges
 - 5.9 - Frais de gestion et frais de fonctionnement externes
 - 5.10 - Engagements reçus et donnés
 - 5.11 - Tableau d'affectation du résultat
- 6 - Inventaire du portefeuille de l'OPCI**
 - 6.1 - Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier
 - 6.2 - Inventaire détaillé des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

SPPICAV - PARCOURS RESIDENTIEL

BILAN au 31/12/2025 en devise Euro

Actif	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Actifs à caractère immobilier	18 380 650	14 779 824
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes article L214-36 2ème alinéa	259 794	-
Parts et actions des sociétés article L214-36 3ème alinéa	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé article L214-36 4ème alinéa	-	-
OPCI et organismes étrangers équivalents article L214-36 5ème alinéa	-	-
Avances preneurs sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier (1)	18 120 856	14 779 824
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	913 621	515 931
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif à capital variable (OPCVM et FIA)	913 621	515 931
Dépôts	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
Autres actifs	10 938	13 134
Créances locataires	-	-
Autres Créances	-	-
Dépôts à vue	10 938	13 134
Total de l'actif	19 305 209	15 308 889

(1) Les autres actifs à caractère immobilier comprennent les avances en compte courant et les dépôts et cautionnements versés.

Passif	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Capitaux propres (=actif net)	18 992 804	14 857 361
Capital	19 015 791,30	15 008 244,21
Report des plus-values nettes réalisées (1)	-	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	-	-
Résultat de l'exercice (1)	-22 988	-150 884
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-	-
Dettes sur rentes viagères	-	-
Provisions sur droits nés de contrats de crédit bail	-	-
Provisions sur filiales et participations	-	-
Autres passifs liés aux actifs à caractère immobilier	-	-
Instruments financiers	-	-
Opérations de cessions sur instruments financiers	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme	-	-
Dettes	312 405	451 529
Emprunts envers les établissements de crédit	-	-
Autres emprunts et dettes financières	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
	312 405	451 529

	-	-
Total du passif	19 305 209	15 308 889

(1) Y compris comptes de régularisation

-

COMPTE DE RESULTAT au 31/12/2025 en devise Euro

Compte de résultat	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	102 060	75 726
Total I	102 060	75 726
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
Total II	-	-
Résultat de l'activité immobilière (I - II)	102 060	75 726
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	2 073	5 076
Total III	2 073	5 076
Charges sur opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	4 154
Autres charges financières	-0	-
Total IV	-0	4 154
Résultat sur opérations financières (III - IV)	2 072	9 230
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement externes (VI)	-133 520	-235 833
Autres charges (VII)	-	-6
Résultat net (A= I - II + III - IV + V - VI - VII)	-29 389	-150 884
Régularisations sur résultat net (VIII)	-	-
Résultat net après régularisations (A +/- VIII)	-29 389	-150 884
Plus-values réalisées nettes		
Plus-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	6 401	-
Total IX	6 401	-
Moins-values réalisées nettes		
Moins-values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Moins-values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Total X	-	-
Résultat des plus et moins-values réalisées nettes (B= IX-X)	6 401	-
Régularisations sur plus et moins-values réalisées nettes (XI)	-	-
Plus et moins-values réalisées nettes après régularisations (B +/- XI)	6 401	-
Résultat de l'exercice (C= A +/- VIII + B +/- XI)	-22 988	-150 884

ANNEXE DES COMPTES au 31/12/2025 en devise Euro

1. Caractéristiques et activité de l'OPCI

1.1 Stratégie d'investissement

La stratégie d'investissement vise à constituer et à détenir durablement un patrimoine immobilier, constitué principalement d'immeubles construits ou en construction en pleine propriété, éventuellement par le biais de baux emphytéotiques ou de baux à construction, dans lesquels la SPPICAV aura la qualité de preneur, situés en France, ainsi que des meubles meublants, biens d'équipement ou biens meubles affectés à ces immeubles et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Actif net	1 483 374,87	15 481 739,36	12 271 636,67	14 857 360,51	18 992 803,66
Nombre de parts	23 255,81	28 988,86	28 988,86	28 988,86	28 988,86
Valeur liquidative unitaire	63,78	534,05	423,32	512,51	655,17
Distribution unitaire sur résultat de cession (y compris acomptes)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Distribution unitaire sur résultat net (y compris acomptes)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Capitalisation unitaire	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

(*) L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes 2024.

2. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'OPCI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

A compter de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ils sont établis selon les dispositions du règlement ANC n°2020-07 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif à capital variable, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n°2021-09 relatif aux comptes annuels des organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes annuels 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, à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre des règlements ANC n°2020-07 et n°2021-09 au 1er janvier 2024 – Voir ci-après
- Indépendance des exercices

Les comptes sont établis en euros.

La méthode de base retenue pour la valorisation des actifs et passifs est la valeur actuelle.
Seules sont exprimées les informations significatives.

2.1 Méthode de valorisation des actifs à caractère immobilier

Valorisation des immeubles en cours de construction

Néant

Valorisation des immeubles construits et acquis

Néant

Valorisation des participations (sociétés non cotées art. L.214-36 I 2° et 3°)

Les participations dans des sociétés non cotées (Comofi, art. L.214-36 2° et 3°) sont valorisées à leur valeur actuelle.

Le calcul de l'Actif Net Réévalué par la Société de gestion est basé, notamment, sur l'évaluation des actifs immobiliers détenus réalisée sur la base d'une évaluation périodique faite par un expert externe en évaluation.
L'analyse critique par un expert indépendant porte, le cas échéant, sur l'évaluation des titres des sociétés non contrôlées faite par la société de gestion

Valorisation des avances en compte courant

Les avances en compte courant sont évaluées à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de provisions pour dépréciation.

Cette évaluation est révisée à la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie comme des différences d'estimation.

2.2 Méthode de valorisation des actifs financiers

Valorisation des instruments financiers

Les dépôts et les instruments financiers non immobilier sont évalués à la valeur actuelle.

2.3 Mode de comptabilisation des produits

Le mode de comptabilisation retenu pour l'enregistrement des revenus est celui du revenu couru.

2.4 Mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieurs

Néant

2.5 Mode de comptabilisation des commissions de souscription (part fixe et part variable)

Les commissions de souscriptions non acquises à l'OPPCI

Les commissions de souscriptions non acquises à l'OPPCI sont inscrites dans les capitaux propres dès leur constatation ainsi que leur rétrocession.

Les commissions de souscriptions acquises à l'OPPCI

Les commissions payées par le souscripteur et destinées à couvrir, les frais d'acquisitions des actifs immobiliers, sont comptabilisées en dettes et portées en comptes de capitaux lors de la réalisation des opérations que ces frais couvrent.

2.6 Mode d'enregistrement des frais de transaction et d'acquisition

Les frais de transaction sur les instruments financiers non immobiliers sont enregistrés en mode frais exclus.

Les frais d'acquisition sur les actifs à caractère immobilier sont enregistrés en mode frais exclus.

2.7 Méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives

Néant.

2.8 Méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques

Une provision est comptabilisée pour les risques et charges nettement précisés quant à leur objet et dont l'échéance ou le montant ne peuvent être fixés de façon précise.

2.9 Méthode de calcul des frais de gestion fixes

Les frais de fonctionnement et de gestion supportés de manière récurrente par l'OPCI sont calculés et communiqués par la Société de Gestion (taux maximum du prospectus 2,66% TTC par an de l'actif net dont X% TTC pour la rémunération de la société de gestion).

2.10 Méthode de calcul des frais de gestion variables

La commission de surperformance rémunère la société de gestion dès que la SPICAV a dépassé ces objectifs. Il y a surperformance si la Valeur liquidative des actions (coupons inclus) est supérieure aux valeurs liquidatives cibles. Elle est évaluée semestriellement et est à provisionner

Il y a surperformance si la Valeur Liquidative des Actions (après réintégration des dividendes déjà distribués, c'est-à-dire coupons inclus) est supérieure aux Valeurs Liquidatives Cibles (telle que définie ci-après).

Les Valeurs Liquidatives Cibles sont égales à :

(i) La valeur obtenue en appliquant à la Valeur Initiale un intérêt au taux annuel de 5,30 % capitalisé annuellement (la « Valeur Liquidative Cible 1 ») ;

(ii) La valeur obtenue en appliquant à la Valeur Initiale un intérêt au taux annuel de 6 % capitalisé annuellement (la « Valeur Liquidative Cible 2 ») ; étant précisé que la Valeur Liquidative Cible

En cas de surperformance nette au-delà de la Valeur Liquidative Cible 1 constatée semestriellement, la Société de Gestion provisionnera une commission de surperformance égale au

En cas de surperformance nette au-delà de la Valeur Liquidative Cible 2 constatée semestriellement, la Société de Gestion provisionnera une commission de surperformance égale à la

- maximum 15% de la performance de la SPPICAV au-delà de la Valeur Liquidative Cible 1 et jusqu'à la Valeur Liquidative Cible 2.

- maximum 20% de la performance de la SPPICAV au-delà de la Valeur Liquidative Cible 2.

2.11 Changement de méthode ou de réglementation

Néant.

2.12 Indication et justification des changements d'estimation et modalités d'application

Néant.

2.13 Indication de la nature des erreurs corrigées au cours de l'exercice

Néant.

3. EVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

en devise Euro

3.1 Décomposition du poste « capitaux propres » au bilan	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Capital (1)	19 015 791,30	15 008 244,21
Sommes distribuables		
Report des plus-values nettes réalisées	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus-values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	-	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	-	-
Résultat de l'exercice	-22 987,64	-150 883,70
<i>Sur le résultat net</i>	-29 388,65	-150 883,70
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>	6 401,01	-
Acomptes versés au cours de l'exercice	-	-
<i>Sur le résultat net</i>	-	-
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>	-	-
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-	-
<i>Sur le résultat net</i>	-	-
<i>Sur les plus et moins-values réalisées</i>	-	-
Total des sommes distribuables (2)	-22 987,64	-150 883,70
Total des capitaux propres (1+2)	18 992 803,66	14 857 360,51

3.2 Souscriptions et rachats de l'exercice	Nombre de parts ou d'actions	Montants bruts (hors frais et commissions)	Frais et commissions*
Souscriptions enregistrées	-	-	-
Rachats réalisés	-	-	-
Montants nets	-	-	-

*Frais et commissions perçus par l'OPCI et non rétrocédés

3.3 Evolution de l'actif net (=capitaux propres) au cours de l'exercice	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Actif net (= capitaux propres) en début d'exercice	14 857 360,51	12 271 636,67
Souscriptions (y.c. les commissions de souscription, droits et taxes acquis à l'OPCI)	2 695 963,56	3 183 059,19
-Commissions de souscription acquises (i.e. partie des commissions remontées en capital)	123 767,00	-
Frais liés à l'acquisition	-	-
· <i>Frais d'acquisition de l'exercice</i>	-	-
· <i>Frais d'acquisition rapportés au compte de résultat sur l'exercice</i>	-	-
Différences de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	1 335 776,00	-449 368,25
· <i>Différence d'estimation exercice N</i>	-4 982 406,00	-6 318 182,00
· <i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	-6 318 182,00	-5 868 813,75
Variation de la différence d'estimation des dépôts et inst. financiers non immobiliers	2 924,23	2 916,60
· <i>Différence d'estimation exercice N</i>	5 840,83	2 916,60
· <i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	2 916,60	-
Distribution de l'exercice précédent	-	-
Résultat net de l'exercice avant comptes de régularisation	-22 987,64	-150 883,70
· <i>Résultat net avant comptes de régularisations</i>	-29 388,65	-150 883,70
· <i>Plus et moins-values réalisées avant comptes de régularisations</i>	6 401,01	-
Acomptes versés au cours de l'exercice avant comptes de régularisation :	-	-
· <i>sur résultat net</i>	-	-
· <i>sur cessions d'actifs</i>	-	-
Autres éléments	-	-
Actif net (=capitaux propres) en fin d'exercice	18 992 803,66	14 857 360,51

Les souscriptions présentées dans le tableau 3.3 correspondent à des appels de fonds car dans le tableau 3.2 le montant des souscription est nul.

4. Informations relatives aux expositions de l'OPCI
en devise Euro

4.1 - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels

Ventilation par nature	Exercice 31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025	Frais
Terrains nus	-	-	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-	-
Autres droits réels	-	-	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-
Total frais exclus						-

Ventilation des immeubles par secteur d'activité et/ou par secteur géographique

Biens immobiliers	Secteur d'activité		Secteur géographique	
	N	N-1	N	N-1
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

4.2 - Contrats de crédit-bail

Ventilation par contrat	Assiette du contrat	Exercice 31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025
		-	-	-	-	-
Total		-	-	-	-	-

4.3 - Parts et actions des sociétés, visées aux 2° et 3 du I de l'article L214-36 °du code monétaire et financier

Evolution des parts et actions des sociétés visées à l'article L214-36 du code monétaire et financier (2° et 3° du I)	Exercice 31/12/2024	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025	Frais
Parts des sociétés de personnes art. L.214-36 b)	-		261 221,00	-1 427,00	259 794,00	-
Parts et actions des sociétés art. L.214-36 c)	-			-	-	-
Total	-	-	261 221,00	-1 427,00	-262 648,00	-
Total frais inclus						-262 648,00

Participations	Secteur d'activité		Secteur géographique	
	N	N-1	N	N-1
SCI 123 PARCOURS	Acquisition d'immeubles à usage de résidences services non médicalisées pour séniors	Acquisition d'immeubles à usage de résidences services non médicalisées pour séniors	France	France
SCI RESIDENCE SENIOR LA POSTE	Acquisition d'immeubles à usage de résidences services non médicalisées pour séniors	Acquisition d'immeubles à usage de résidences services non médicalisées pour séniors	Strasbourg	Strasbourg
SCI 123 PARCOURS ETUDIANTS	Acquisition d'un immeuble à usage d'une résidence services pour des étudiants	Acquisition d'un immeuble à usage d'une résidence services pour des étudiants	France	France

4.4 - Evolution des comptes courants

Ventilation par contrat	Échéance	Exercice 31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variation des différences d'estimation	Exercice 31/12/2025
Compte courant SPPPICAV -> RSS LA POSTE		9 350 445,35	1 320 562,98	-	-3 745 655,43	6 925 352,90
Compte courant SPPPICAV -> SCI 123 PARCOURS		7 000,00	1 081 573,00	-	-	1 088 573,00
Compte courant SPPPICAV -> SCI 123 PARCOURS ETUDIANT		11 212 394,05	-	-425 000,00	-680 464,00	10 106 930,05
					-	-
Total		20 569 839,40	2 402 135,98	-425 000,00	-4 426 119,43	18 120 855,95

4.5 - Résultat sur plus et moins-values

Ventilation par nature	Plus-values réalisées	Moins-values réalisées	Plus et moins-values	
			31/12/2025	31/12/2024
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Droits réels	-	-	-	-
Immeubles en cours de construction	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Total - Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-	-	-
Parts des sociétés de personnes (2° du I, art. L214-36 du COMOFI)	-	-	-	-
Parts et actions des sociétés visées au 3° du I, art. L214-36 id.	-	-	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé (4° du I, art. L214-36 id.)	-	-	-	-
Parts ou actions d'OPCI et organismes équivalents (5° du I, art. L214-36 id.)	-	-	-	-
Autres actifs immobiliers	-	-	-	-
Total - Autres actifs à caractère immobilier	-	-	-	-
Total - Actifs à caractère immobilier	-	-	-	-

4.6 - Exposition liées aux actifs financiers d'OPCI

Néant

5. Autres informations relatives au bilan et au compte de résultat

5.1 - Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Créances locataires		
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciations des créances locataires	-	-
Sous-total	-	-
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	-	-
Etat et autres collectivités	-	-
Syndics	-	-
Autres débiteurs	-	-
Charges constatées d'avance	-	-
Dépréciations des autres créances	-	-
Sous-total	-	-
Total	-	-

Evolution des dépréciations	Exercice 31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Exercice 31/12/2025
Dépréciation des créances locataires		-	-	-
Dépréciation des autres créances	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

5.2 - Détail des provisions pour risques et charges

Détail des provisions pour risques et charges	Situation 31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Situation 31/12/2025
Néant	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

5.3 - Détail des emprunts

Détail des emprunts	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédit		
Emprunts auprès des établissements de crédit à caractère immobilier	-	-
Emprunts auprès des établissements de crédit non immobiliers	-	-
Autres emprunts et dettes financières		
Autres emprunts et dettes financières à caractère immobilier	-	-
Autres emprunts et dettes financières non immobiliers	-	-
Total	-	-

5.4 - Ventilation des emprunts par maturité résiduelle

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1 - 5 ans [	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"			-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables				
Emprunts "in fine"				
Total	-	-	-	-

5.5 - Décomposition des dettes

Décomposition du poste « Autres dettes d'exploitation » au bilan	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	74 970,07	90 326,70
Etat et autres collectivités	-	-
Autres créditeurs	237 434,96	361 201,96
Produits constatés d'avance	-	-
Total des autres dettes d'exploitation	312 405,03	451 528,66

5.6 - Produits et charges de l'activité immobilière

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant	Nature	Traitement comptable
Produits de l'activité immobilière	-		
Loyers	-		
Charges facturées	-		
Autres revenus immobiliers (1)	-		
Charges de l'activité immobilière	102 059,51		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-		
Charges d'entretien	-		
Autres charges (1)	-		
Produits sur parts et actions			
Charges sur parts et actions			
Produits issus des autres actifs à caractère immobilier	102 059,51		
Autres charges issues des autres actifs à caractère immobilier	-		
Charges et produits imputables aux exercices antérieurs			
Produits exceptionnels et charges exceptionnelles			
Remboursements de charges (ventilation par nature des charges)			
Total	102 059,51		
(1) En préciser la nature			

5.7 - Produits et charges sur opérations financières

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Produits sur opérations financières		
Produits sur actions	-	-
Produits sur obligations	-	-
Produits sur titres de créances	-	-
Produits sur parts d'OFC	-	-
Produits sur instruments financiers à terme	-	-
Produits sur opérations temporaires sur titres	-	-
Produits sur prêts et créances	-	-
Produits sur autres actifs et passifs éligibles	-	-
Autres produits financiers	2 072,65	5 075,97
Sous-total produits sur opérations financières	2 072,65	5 075,97
Charges sur opérations financières		
Charges sur opérations financières	-	-
Charges sur instruments financiers à terme	-	-
Charges sur Opérations temporaires sur titres	-	-
Charges sur emprunts	-	-
Charges sur autres actifs et passifs éligibles	-	-
Charges sur passifs de financement	-	-
Autres charges financières	-0,49	-
Sous-total charges sur opérations financières	-0,49	-
Total Revenus financiers nets	2 072,16	5 075,97

5.8 - Autres produits et autres charges

Détail des éléments compris dans les lignes du compte de résultat	Montant	Nature
Autres produits	0,00	
Total	-	-
Autres charges	0,00	
Total	-	-

5.9 - Frais de gestion et frais de fonctionnement externes

Frais de gestion et de fonctionnement externes	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Frais de gestion	-85 683,75	-150 241,56
Frais de fonctionnement externes	-47 754,57	-85 591,92
Frais d'audit, d'études	-	-
Impôts et taxes	-82,00	-
Autres charges	-	-
Commissions de surperformance	-	-
Total général	-133 520,32	-235 833,48

5.10 - Engagements reçus et donnés

Engagements affectant les investissements en actifs immobiliers et autres actifs à caractère immobilier

Nature des engagements	Montant de l'engagement
Engagements reçus	Néant
Engagements donnés	Néant
Engagements réciproques	Néant

Engagements sur les opérations de marché

Engagements par nature de produits	Montant de l'engagement
Engagements sur les marchés réglementés ou assimilés	Néant
Engagements de gré à gré	Néant
Autres engagements	Néant

5.11 - Tableau d'affectation du résultat

Tableau d'affectation des sommes distribuables	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
I. Affectation des sommes distribuables au titre du résultat net		
Détail des sommes distribuables au titre du résultat net		
Résultat net de l'exercice après régularisations	-29 388,65	-155 037,62
Report des résultats nets antérieurs après régularisations	-	-
Acomptes versés sur résultat net de l'exercice après régularisations	-	-
Total des sommes distribuables au titre du résultat net	-29 388,65	-155 037,62
Affectation des sommes distribuables		
Distribution	(*)	-
Report à nouveau du résultat net	(*)	-
Capitalisation	(*)	-155 037,62
I. Total des sommes affectées au titre du résultat net	(*)	-155 037,62
II. Affectation des sommes distribuables aux titres des plus et moins-values réalisées nettes		
Détail des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes		
Plus et moins-values nettes de l'exercice après régularisations	6 401,01	4 153,92
Report des plus-values nettes réalisées après régularisations	-	-
Acomptes versés sur plus et moins-values nettes après régularisations	-	-
Total des sommes distribuables au titre des plus et moins-values réalisées nettes	6 401,01	4 153,92
Affectation des sommes distribuables		
Distribution	(*)	-
Report à nouveau des plus-values réalisées nettes	(*)	-
Capitalisation	(*)	4 153,92
II. Total des sommes affectées au titre des plus et moins-values réalisées nettes	(*)	4 153,92

(*) L'affectation du résultat sera décidée par l'AGO d'approbation des comptes 2024

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice

Date de paiement	Montants sur résultat net		Montants sur plus et moins-values nettes réalisées		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
		-	-	-	-	-
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

Tableau des acomptes versés au titre de l'exercice précédent

Date de paiement	Montants sur résultat net		Montants sur plus et moins-values nettes réalisées		Distributions réalisées	
	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire	Montant total	Montant unitaire
Acompte sur dividendes	-	-	-	-	-	-
Total - Acomptes	-	-	-	-	-	-

6 - Inventaire du portefeuille de l'OPCI

6.1 - Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier

6.1.1 - Immeubles et droits réels

Biens immobiliers	Surface	Secteur d'activité	Date acquisition	Prix de revient	Valeur actuelle
Total				-	-

6.1.2 - Parts des sociétés non cotées à prépondérance immobilière visées aux 2° et 3° du I de l'article L214-36 du code monétaire et financier

Filiales et Participations	Nature des immeubles détenus (1)	Secteur d'activité et localisation	Date d'acquisition des parts ou des sous-jacents	Coût de revient des titres frais exclus (2)	Valeur actuelle des titres comptabilisée (3)	Différence d'estimation (3) - (2)
1. Filiales ou participation contrôlées au sens de l'article R214-83 du code monétaire et financier						
SCI COLIVING SENIORS				271 220,00	259 794,00	-11 426,00
SCI Résidence Sénior La Poste			21/06/2021	432 810,00	-3 847 707,00	-4 280 517,00
SCI 123 Parcours Etudiant			02/03/2021	9 999,00	-680 464,00	-690 463,00
Total				714 029,00	-4 268 377,00	-4 982 406,00

6.2 - Inventaire détaillé des dépôts et des instruments financiers non immobiliers

Libellé	Quantité/Nominal	Valeur actuelle	Devise de cotation	% de l'actif net
Dépôts				
Néant			EUR	
Actions et valeurs assimilées				
Néant			EUR	
Obligations et valeurs assimilées				
Néant			EUR	
Titres de créances				
Néant			EUR	
Organisme de placement collectif en valeurs mobilières				
AM EURO LIQ SHT RE	25	285 757	EUR	1,56%
BFT AUR ISR	2 421	284 633	EUR	1,50%
OSTRUM SRI CP SICAV	3	333 231	EUR	1,75%
Opérations temporaires de titres				
A l'actif :				
Néant			EUR	
Au passif :				
Néant			EUR	
Instruments financiers à terme				
A l'actif :				
Néant			EUR	
Au passif :				
Néant			EUR	

Comptes annuels 2025

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

123 PARCOURS RESIDENTIEL

94 RUE DE LA VICTOIRE
75009 PARIS

SIREN : 891.424.350



Sommaire

Bilan	3
Bilan actif	4
Bilan passif	5
Compte de résultat	6
Compte de résultat	7
Détails des comptes	9
Bilan actif détaillé	10
Bilan passif détaillé	12
Compte de résultat détaillé	13

Bilan



Bilan actif

Postes	Brut	Amort. & dépréc.	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeurs simil...				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériels et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations	714 029	714 029		
Créances rattachées à des participations	22 649 027	4 268 377	18 380 650	14 779 824
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)	23 363 056	4 982 406	18 380 650	14 779 824
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CRÉANCES				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances				
Charges constatées d'avance				
Capital souscrit - appelé, non versé				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
Actions propres				
Autres titres	913 621		913 621	515 931
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	10 938		10 938	13 134
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	924 559		924 559	529 065
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif (VII)				
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	24 287 615	4 982 406	19 305 209	15 308 889

Bilan passif

Postes	31/12/2025	31/12/2024
Capital (dont versé...)	19 015 791	15 008 244
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Écarts de réévaluation		
Écarts d'équivalence		
RÉSERVES		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	- 22 988	- 150 884
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	18 992 804	14 857 361
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 595	24 697
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	307 810	426 832
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES (III)	312 405	451 529
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif (IV)		
TOTAL PASSIF (I + I BIS + II + III + IV)	19 305 209	15 308 889

Compte de résultat



Compte de résultat

Postes	2025	2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Vente de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services		75 726
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES		75 726
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)		75 726
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stocks		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks		
Autres achats et charges externes	133 438	235 833
Impôts, taxes, et versements assimilés		
Salaires		
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorp. et corp. cédées		
Autres charges	82	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	133 520	235 833
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	- 133 520	- 160 108
QUOTE-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
PRODUITS FINANCIERS		
De participations	102 060	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	8 474	9 230
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 PRODUITS FINANCIERS (V)	110 533	9 230
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées	0	6
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 CHARGES FINANCIÈRES (VI)	0	6

Postes	2025	2024
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	110 533	9 224
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)	-22 988	-150 884
Produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles (VIII)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	110 533	84 956
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	133 521	235 839
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-22 988	-150 884

Détails des comptes



Bilan actif détaillé

Postes	Brut	Amort. & dépréc.	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeurs simil...				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériels et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations	714 029	714 029		
2611000 - TITRES DE PARTICIPATION	714 029		714 029	452 808
2961000 - PROVISIONS DEPRECIATION TITRES PARTICIPATIONS		714 029	- 714 029	- 452 808
Créances rattachées à des participations	22 649 027	4 268 377	18 380 650	14 779 824
2671000 - CREANCES RATTACHES A DES SOCIETES EN PARTICIPATION	22 546 975		22 546 975	20 645 198
2678000 - INTÉRÊTS COURUS	102 052		102 052	
2967100 - DEPRECIATIONS CREANCES RATTACHEES A DES SOCIETES EN PARTI...		4 268 377	- 4 268 377	- 5 865 374
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)	23 363 056	4 982 406	18 380 650	14 779 824
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CRÉANCES				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances				
Charges constatées d'avance				
Capital souscrit - appelé, non versé				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
Actions propres				
Autres titres	913 621		913 621	515 931
5081000 - AUTRES VALEURS MOBILIERES	907 780		907 780	513 015
5088000 - INTERETS COURUS SUR AUTRES VALEURS MOBILIERES	5 841		5 841	2 917
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	10 938		10 938	13 134
5121000 - COMPTES EN EUROS (ANCIENNEMENT COMPTES EN MONNAIE NATI...	10 938		10 938	
5121001 - AUTRE - BANQUE				13 134
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	924 559		924 559	529 065

Postes	Brut	Amort. & dépréc.	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif (VII)				
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	24 287 615	4 982 406	19 305 209	15 308 889

Bilan passif détaillé

Postes	31/12/2025	31/12/2024
Capital (dont versé...)	19 015 791	15 008 244
1010000 - CAPITAL	23 952 120	24 428 605
1019000 - CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE	- 6 275 029	- 8 970 993
1080000 - PROVISIONS	1 338 700	- 449 368
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Écarts de réévaluation		
Écarts d'équivalence		
RÉSERVES		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	- 22 988	- 150 884
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	18 992 804	14 857 361
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses		
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 595	24 697
4010000 - FOURNISSEURS	4 595	24 697
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	307 810	426 832
4670000 - DIVERS COMPTES DÉBITEURS ET PRODUITS À RECEVOIR (ANCIENNEMENT AUTRES COMPTES DÉBIT...)	307 810	426 832
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES (III)	312 405	451 529
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif (IV)		
TOTAL PASSIF (I + I BIS + II + III + IV)	19 305 209	15 308 889

Compte de résultat détaillé

Postes	2025	2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Vente de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services		75 726
7083000 - LOCATIONS DIVERSES		75 726
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES		75 726
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)		75 726
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stocks		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks		
Autres achats et charges externes	133 438	235 833
6220000 - RÉMUNÉRATIONS D'INTERMÉDIAIRES ET HONORAIRES	8 440	10 478
6281000 - CONCOURS DIVERS (COTISATIONS)	124 999	225 355
Impôts, taxes, et versements assimilés		
Salaires		
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorp. et corp. cédées		
Autres charges	82	
6580000 - PÉNALITÉS ET AUTRES CHARGES (ANCIENNEMENT CHARGES DIVERSES DE GESTION COURANTE)	82	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	133 520	235 833
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	- 133 520	- 160 108
QUOTE-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
PRODUITS FINANCIERS		
De participations	102 060	
7611000 - REVENUS DES TITRES DE PARTICIPATION	102 060	
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	8 474	9 230
7640000 - REVENUS DES VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	6 401	4 154
7680000 - AUTRES PRODUITS FINANCIERS	2 073	5 076
Reprises sur dépréciations et provisions		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		

Postes	2025	2024
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	110 533	9 230
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées	0	6
6680000 - AUTRES CHARGES FINANCIÈRES	0	6
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 CHARGES FINANCIÈRES (VI)	0	6
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	110 533	9 224
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)	-22 988	-150 884
Produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles (VIII)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	110 533	84 956
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	133 521	235 839
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	-22 988	-150 884

Cabinet de conseil aux entrepreneurs

ACADEMIE / AVOCATS / EXPERTISE COMPTABLE
GESTION PRIVEE / GESTION SOCIALE

RYDGE Conseil, Société d'exercice libéral par actions simplifiée, au capital social de 1.000.000 €, ayant son siège social sis Tour EQHO, 2 avenue Gambetta, CS 60055, 92066 Paris La Défense Cedex, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le n° 903 309 490.

rydge.fr



RYDGE CONSEIL