



PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT SOUMISE A L'ASSEMBLEE

DU 02 JUIN 2026 ET RESOLUTION VOTEE

1°) Proposition d'affectation (Perte de – 19.417 €.)

* origine :

– Résultat de l'exercice : Perte de – 19.417 Euros

* affectation :

– En totalité au compte Report à Nouveau – 19.417 Euros

2°) Résolution votée

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter de la manière suivante la somme de – 19.417 Euros, montant de la perte de l'exercice clos le 31 Décembre 2025 :

– En totalité au compte Report à Nouveau – 19.417 Euros

Etant précisé qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

FF INVEST

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE

AU CAPITAL DE 1.077.798 EUROS

SIEGE SOCIAL : 66000 PERPIGNAN

21 COURS PALMAROLE

849 355 979 RCS PERPIGNAN

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

- COMPTES ANNUELS
- PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT SOUMISE A L'ASSEMBLEE
DU 02 JUIN 2026 ET RESOLUTION VOTEE

Désignation de l'entreprise : Société F. F. INVEST		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * 12	
Adresse de l'entreprise : 21 COURS PALMAROLE		Durée de l'exercice précédent * 12	
Numéro SIRET * 8 4 9 3 5 5 9 7 9 0 0 0 2 2		Néant ☐ *	
		exercice N, clos le, 31122025	
		N-1 31122024	
		Net 3	
		Net 4	
		Brut 1	
		Amortissements, provisions 2	
Capital souscrit non appelé (I)		AA	
Frais d'établissement *		AB	AC
Frais de développement *		CX	CQ
Concessions, brevets et droits similaires		AF	AG
Fonds commercial		AH	AI
Autres immobilisations incorporelles ⁽¹⁾		AJ	AK
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes		AL	AM
Terrains		AN	AO
Constructions		AP	AQ
Installations techniques, matériel et outillage industriels		AR	AS
Autres immobilisations corporelles		AT	AU
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes		AV	AW
Participations		CS	14 432 235
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		CU	CV
Créances rattachées à des participations		BB	BC
Autres titres immobilisés		BD	BE
Prêts		BF	BG
Autres immobilisations financières *		BH	BI
TO TAL (II)		BJ	14 432 235
Matières premières, approvisionnements		BL	BM
En cours de production de biens		BN	BO
En cours de production de services		BP	BQ
Produits intermédiaires et finis		BR	BS
Marchandises		BT	BU
Avances et acomptes versés sur commandes		BV	BW
Clients et comptes rattachés (3) *		BX	BY
Autres créances (3)		BZ	9 920 877
Capital souscrit et appelé, non versé		CB	CC
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)		CD	CE
Disponibilités		CF	CG
Charges constatées d'avance (3) *		CH	CI
TO TAL (III)		CJ	9 920 877
Frais d'émission d'emprunt (IV)		CW	
Primes de remboursement des emprunts (V)		CM	
Ecart de conversion actif et différences d'évaluation * (VI)		CN	
TO TAL GENERAL (I à VI)		CO	24 353 112
Renvois : (1) Dont droit au bail :		CP	(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :
Clause de réserve de propriété : *		CR	(3) Part à plus d'un an :
Immobilisations :		Stocks :	Créances :

2

BILAN - PASSIF avant répartition

DGFIP N° 2051 2026

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise Société F. F. INVEST		Néant ☐ *		
		Exercice N	Exercice N-1	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1) * (Dont versé : 1 077 798)	DA	1 077 798	1 077 798
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB		
	Ecart de réévaluation (2) * (dont écart d'équivalence ☐ EK)	DC		
	Réserve légale (3)	DD		
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE		
	Réserves réglementées (3) * (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours ☐ B1)	DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants* ☐ EJ)	DG		
	Report à nouveau	DH	(113 087)	(45 072)
	RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	(19 417)	(68 016)
	Subventions d'investissement	DJ		
	Provisions réglementées *	DK		
	TOTAL (I)	DL	945 293	964 711
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM		
	Avances conditionnées	DN		
	TOTAL (II)	DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP		
	Provisions pour charges	DQ		
	TOTAL (III)	DR		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	5 921	2 623
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs ☐ EI)	DV	9 871 455	10 115 272
	Instruments financiers à terme	DI		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	3 681	1 300
	Dettes fiscales et sociales	DY	4 972	1 023
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ		
	Autres dettes	EA	13 521 790	11 464 999
	Compte régul.	EB		
TOTAL (IV)	EC	23 407 818	21 585 216	
Ecart de conversion passif et différences d'évaluation* (V)	ED			
TOTAL GENERAL (I à V)	EE	24 353 112	22 549 927	
RENOIS	(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital	1B		
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Ecart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	1C		
		1D		
		1E		
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF		
	(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	23 407 818	21 585 216
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH	5 921	2 623	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : Société F. F. INVEST				Néant ☐				
		Exercice N				Exercice (N-1)		
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires			Total	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA		FB		FC		
	Production vendue { biens* services *	FD		FE		FF		
		FG		FH		FI		
	Chiffres d'affaires nets *	FJ		FK		FL		
	Production stockée *					FM		
	Production immobilisée *					FN		
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions *					FP		
	Produits de cessions d'immobilisation incorporelles et corporelles					FI		
	Autres produits (1) (11)					FQ		
Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR		
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *					FS		
	Variation de stocks (marchandises) *					FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *					FU		
	Variation de stocks (matières premières et approvisionnements) *					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *					FW	17 692	66 993
	Impôts, taxes et versements assimilés *					FX		
	Salaires et traitements *					FY		
	Cotisations sociales (10)					FZ		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements * (14) - dotations aux dépréciations					GA	
		Sur actif circulant : dotations et dépréciations *					GB	
		Pour risques et charges : dotations aux provisions					GC	
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées					GD		
	Autres charges (12)					GE	2 500	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	20 192
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)						GG	(20 192)	(66 993)
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée * (III)					GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré * (IV)					GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	5 747	
	Reprises sur dépréciations					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Pdts nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie					GO		
	Produits des cessions d'immobilisations financières					G2		
Total des produits financiers (V)						GP	5 747	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR		
	Différences négatives de change					GS		
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées					G3		
	Chges nettes s/ cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie					GT		
Total des charges financières (VI)						GU		
2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	5 747	
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	(14 445)	(66 993)

Désignation de l'entreprise Société F. F. INVEST		Néant ☐ *	
		Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels (7) (VII)		HD	
Charges exceptionnelles (6 bis - 6 ter - 7) (VIII)		HH	
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)		HK	4 972 1 023
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	5 747
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	25 164 68 016
5 - BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)		HN	(19 417) (68 016)
RENVIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO	
	(2) Dont { produits de locations immobilières produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	HY	
		IG	
	(3) Dont { - Crédit-bail mobilier * - Crédit-bail immobilier	HP	
		HQ	
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IH	
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	IJ	
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK	
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX	
	(6ter) Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies) Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	RC	
		RD	
	(10) Dont cotisations personnelles (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS) A5	A2	
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3	
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4	
	(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles	A8	
		dont cotisations facultatives Madelin A10	
		dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A11	
	(14) Dont montant de l'amortissement du fonds de commerce (art. 39, 1-2°, al.3)	HS	
	(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :		Exercice N
		Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N	
		Charges antérieures	Produits antérieurs

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2052.

(Ne pas reporter le montant des continues)*

Désignation de l'entreprise Société F. F. INVEST										Néant ☐	
CADRE A		IMMOBILISATIONS				Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations			
						1		Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste	
								2		3	
IN CORP.	Frais d'établissement et de développement TOTAL I				CZ		D8		D9		
	Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL II				KD		KE		KF		
CORPORELLES	Terrains				KG		KH		KI		
	Constructions	Sur sol propre	[Dont Composants	L9	KJ		KK		KL		
		Sur sol d'autrui	[Dont Composants	M1	KM		KN		KO		
	Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements * et aménagements des constructions		[Dont Composants	M2	KP		KQ		KR	
		Installations techniques, matériel et outillage industriels		[Dont Composants	M3	KS		KT		KU	
		Installations générales, agencements, aménagements divers *			KV		KW		KX		
		Matériel de transport *			KY		KZ		LA		
		Matériel de bureau et mobilier informatique			LB		LC		LD		
		Emballages récupérables et divers *			LE		LF		LG		
	Immobilisations corporelles en cours				LH		LI		LJ		
	Avances et acomptes				LK		LL		LM		
	TOTAL III				LN		LO		LP		
	FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence				8G		8M		8T	
		Autres participations				8U	14 432 235	8V		8W	
Autres titres immobilisés				1P		1R		1S			
Prêts et autres immobilisations financières				1T		1U		1V			
TOTAL IV				LQ	14 432 235	LR		LS			
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)					ØG	14 432 235	ØH		ØJ		

CADRE B		IMMOBILISATIONS		Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence			
		par virement de poste à poste		par cessions à des tiers ou mises hors service ou résultant d'une mise en équivalence		3		4			
		1		2							
IN CORP.	Frais d'établissement et de développement TOTAL I		IN		CØ		DØ		D7		
	Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL II		IO		LV		LW		1X		
CORPORELLES	Terrains		IP		LX		LY		LZ		
	Constructions	Sur sol propre	IQ		MA		MB		MC		
		Sur sol d'autrui	IR		MD		ME		MF		
	Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agencets et am des constructions	IS		MG		MH		MI		
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	IT		MJ		MK		ML		
		Inst. gales, agencets, aménagements divers	IU		MM		MN		MO		
		Matériel de transport	IV		MP		MQ		MR		
		Matériel de bureau et informatique, mobilier	IW		MS		MT		MU		
		Emballages récupérables et divers *	IX		MV		MW		MX		
	Immobilisations corporelles en cours		MY		MZ		NA		NB		
	Avances et acomptes		NC		ND		NE		NF		
	TOTAL III		IY		NG		NH		NI		
	FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence		IZ		ØU		M7		ØW	
		Autres participations		1Ø		ØX		ØY	14 432 235	ØZ	
Autres titres immobilisés		11		2B		2C		2D			
Prêts et autres immobilisations financières		12		2E		2F		2G			
TOTAL IV		13		NJ		NK	14 432 235	2H			
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)					14		ØK		ØL	14 432 235	ØM

Exercice N clos le : 31 12 2025

Les entreprises ayant pratiqué la réévaluation légale de leurs immobilisations amortissables (art. 238 bis J du CGI) doivent joindre ce tableau à leur déclaration jusqu'à (et y compris) l'exercice au cours duquel la provision spéciale (col. 6) devient nulle.

Désignation de l'entreprise : Société F. F. INVEST

Néant ☐ *

CADRE A	Détermination du montant des écarts (col. 1 - col. 2) (1)		Utilisation de la marge supplémentaire d'amortissement			Montant de la provision spéciale à la fin de l'exercice [(col.1 - col.2) - col.5 (5)] 6
	Augmentation du montant brut des immobilisations 1	Augmentation du montant des amortissements 2	Au cours de l'exercice		Montant cumulé à la fin de l'exercice (4) 5	
			Montant des suppléments d'amortissement (2) 3	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés (3) 4		
1 Concessions, brevets et droits similaires						
2 Fonds commercial						
3 Terrains						
4 Constructions						
5 Installations techniques mat. et out. industriels						
6 Autres immobilisations corporelles						
7 Immobilisations en cours						
8 Participations						
9 Autres titres immobilisés						
10 TO TAUX						

- (1) Les augmentations du montant brut et des amortissements à inscrire respectivement aux colonnes 1 et 2 sont celles qui ont été apportées au montant des immobilisations amortissables réévaluées dans les conditions définies à l'article 238 bis J du code général des impôts et figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice. Le montant des écarts est obtenu en soustrayant des montants portés colonne 1, ceux portés colonne 2.
- (2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation.
- (3) Cette colonne ne concerne que les immobilisations réévaluées cédées au cours de l'exercice. Il convient d'y reporter, l'année de la cession de l'élément, le solde non utilisé de la marge supplémentaire d'amortissement.
- (4) Ce montant comprend :
- le montant total des sommes portées aux colonnes 3 et 4;
 - le montant cumulé à la fin de l'exercice précédent, dans la mesure où ce montant correspond à des éléments figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.
- (5) Le montant total de la provision spéciale en fin d'exercice est à reporter au passif du bilan (tableau n° 2051) à la ligne "Provisions réglementées".

CADRE B

DEFICITS REPORTABLES AU 31 DECEMBRE 1976 IMPUTES SUR LA PROVISION SPECIALE AU POINT DE VUE FISCAL

1 - FRACTION INCLUDE DANS LA PROVISION SPECIALE AU DEBUT DE L'EXERCICE

2 - FRACTION RATTACHEE AU RESULTAT DE L'EXERCICE -

3 - FRACTION INCLUDE DANS LA PROVISION SPECIALE EN FIN D'EXERCICE =

Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale.

Il est rappelé que cette imputation est purement fiscale et ne modifie pas les montants de la provision spéciale figurant au bilan: de même, les entreprises en cause continuent à réintégrer chaque année dans leur résultat comptable le supplément d'amortissement consécutif à la réévaluation.

Ligne 2, inscrire la partie de ce déficit incluse chaque année dans les montants portés aux colonnes 3 et 4 du cadre A. Cette partie est obtenue en multipliant les montants portés aux colonnes 3 et 4 par une fraction dont les éléments sont fixés au moment de l'imputation, le numérateur étant le montant du déficit imputé et le dénominateur celui de la provision.

Désignation de l'entreprise : Société F. F. INVEST										Néant ☐	
CADRE A											
SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (OU VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *											
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES			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 établissement et développement			CY		EL		EM		EN		
Fonds commercial			RE		RF		RI		RJ		
Autres immobilisations incorporelles			PE		PF		PG		PH		
TOTAL I			RK		RM		RN		RO		
Terrains			PI		PJ		PK		PL		
Constructions	Sur sol propre		PM		PN		PO		PQ		
	Sur sol d'autrui		PR		PS		PT		PU		
	Inst. générales, agencements et aménagement des constructions		PV		PW		PX		PY		
Installations techniques, matériel et outillage industriels			PZ		QA		QB		QC		
Autres immobilisations	Inst. générales, agencements, aménagement divers		QD		QE		QF		QG		
	Matériel de transport		QH		QI		QJ		QK		
corporelles	Matériel de bureau et informatique, mobilier		QL		QM		QN		QO		
	Emballages récupérables et divers		QP		QR		QS		QT		
	TOTAL II		QU		QV		QW		QX		
TOTAL GENERAL (I + II)			ØN		ØP		ØQ		ØR		
CADRE B											
VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES											
Immobilisations amortissables		DOTATIONS			REPRISES			Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice			
		Colonne 1 Différentiel de durée et autres	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel	Colonne 4 Différentiel de durée et autres	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel				
Frais établissements		M9	N1	N2	N3	N4	N5	N6			
Fonds commercial		RP	RQ	RR	RS	RT	RU	RV			
Autres immob. incorporelles		N7	N8	P6	P7	P8	P9	Q1			
TOTAL I		RW	RX	RY	RZ	SB	SC	SD			
Terrains		Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8			
Constructions	Sur sol propre	Q9	R1	R2	R3	R4	R5	R6			
	Sur sol d'autrui	R7	R8	R9	S1	S2	S3	S4			
	Inst. gales, agenc et am. des const.	S5	S6	S7	S8	S9	T1	T2			
Inst. techniques mat. et outillage		T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9			
Autres immob. corporelles	Inst. gales, agenc am. divers	U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7			
	Matériel de transport	U8	U9	V1	V2	V3	V4	V5			
	Mat. bureau et inform. mobilier	V6	V7	V8	V9	W1	W2	W3			
	Emballages récup. et divers	W4	W5	W6	W7	W8	W9	X1			
	TOTAL II	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8			
Frais d'acquisition de titres de participations		NL			NM			NO			
TOTAL III											
Total général (I + II + III)		NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV			
Total général non ventilé (NP + NQ + NR)		NW	Total général non ventilé (NS + NT + NU)		NY	Total général non ventilé (NW - NY)		NZ			
CADRE C											
MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES REPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES *			Montant net au début de l'exercice		Augmentations		Dotations de l'exercice aux amortissements		Montant net à la fin de l'exercice		
Frais d'émission d'emprunt à étaler							Z9		Z8		
Primes de remboursement des obligations							SP		SR		

7

PROVISIONS INSCRITES AU BILAN

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : Société F. F. INVEST					Néant ☐ *	
Nature des provisions		Montant au début de l'exercice 1	AUGMENTATIONS: Dotations de l'exercice 2	DIMINUTIONS: Reprises de l'exercice 3	Montant à la fin de l'exercice 4	
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T	TA	TB	TC	
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II) *	3U	TD	TE	TF	
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V	TG	TH	TI	
	Amortissements dérogatoires	3X	TM	TN	TO	
	Dont majorations exceptionnelles de 30%	D3	D4	D5	D6	
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ	IK	IL	IM	
	Autres provisions réglementées (1)	3Y	TP	TQ	TR	
	TOTAL I	3Z	TS	TT	TU	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour litiges	4A	4B	4C	4D	
	Provisions pour garanties données aux clients	4E	4F	4G	4H	
	Provisions pour amendes et pénalités	4N	4P	4R	4S	
	Provisions pour pertes de change	4T	4U	4V	4W	
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X	4Y	4Z	5A	
	Provisions pour impôts (1)	5B	5C	5D	5E	
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F	5H	5J	5K	
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO	EP	EQ	ER	
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R	5S	5T	5U	
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V	5W	5X	5Y	
	TOTAL II	5Z	TV	TW	TX	
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations { - incorporelles - corporelles - titres mis en équivalence - titres de participation - autres immobilisations financières (1) *	6A	6B	6C	6D	
		6E	6F	6G	6H	
		Ø2	Ø3	Ø4	Ø5	
		9U	9V	9W	9X	
		Ø6	Ø7	Ø8	Ø9	
	Sur stocks et en cours	6N	6P	6R	6S	
	Sur comptes clients	6T	6U	6V	6W	
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X	6Y	6Z	7A	
	TOTAL III	7B	TY	TZ	UA	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	7C	UB	UC	UD	
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles		UE	UF			
		UG	UH			
		UJ	UK			
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-I-5e du C.G.I.					10	

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.
 NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI.

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : Société F. F. INVEST										Néant ☐ *		
CADRE A			ETAT DES CREANCES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3			
DE L'ACTIF IMMOBILISE	Créances rattachées à des participations		UL		UM		UN					
	Prêts (1) (2)		UP		UR		US					
	Autres immobilisations financières		UT		UV		UW					
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		VA									
	Autres créances clients		UX									
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie * (Provision pour dé- préciation antérieure- ment constituée * UO)		Z1									
	Personnel et comptes rattachés		UY									
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		UZ									
	Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	VM									
		Taxe sur la valeur ajoutée	VB	28 568	28 568							
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	VN									
		Divers	VP									
	Groupe et associés (2)		VC									
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		VR	9 892 309	9 892 309							
	Charges constatées d'avance		VS									
	TOTALUX			VT	9 920 877	VU	9 920 877	VV				
	RENOIS	(1)	Montant - Prêts accordés en cours d'exercice	VD								
des - Remboursements obtenus en cours d'exercice			VE									
(2)		Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)		VF								
CADRE B			ETAT DES DETTES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'1 an et 5 ans au plus 3		A plus de 5 ans 4	
Emprunts obligataires convertibles (1)			7Y									
Autres emprunts obligataires (1)			7Z									
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine		VG	5 921	5 921							
	à plus d'1 an à l'origine		VH									
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)			8A									
Fournisseurs et comptes rattachés			8B	3 681	3 681							
Personnel et comptes rattachés			8C									
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			8D									
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		8E	4 972	4 972							
	Taxe sur la valeur ajoutée		VW									
	Obligations cautionnées		VX									
	Autres impôts, taxes et assimilés		VQ									
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			8J									
Groupe et associés (2)			VI	9 871 455	9 871 455							
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)			8K	13 521 790	13 521 790							
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *			Z2									
Produits constatés d'avance			8L									
TOTALUX			VY	23 407 818	VZ	23 407 818						
RENOIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ		(2)	Montant des divers emprunts et dettes contrac- tés auprès des associés personnes physiques	VL	9 871 455				
		Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK		* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n°2032.							

Désignation de l'entreprise : Société F. F. INVEST						Néant ☐ *		Exercice N, clos le : 31122025			
I. RÉINTEGRATIONS						BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE					
Charges non admises en déduction du résultat fiscal	Rémunération du travail de l'exploitant ou des associés (entreprises à l'IR)								WA		
	Avantages personnels non déductibles* (sauf amortissements à porter ligne ci-dessous)		WD	Amortissements excédentaires (art. 39-4 du C.G.I.) et autres amortissements non déductibles		WE		WB			
	Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du C.G.I.)		WF	Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprises à l'IS)		WG		XE			
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit bail immobilier et de levée d'option		RA	Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)		RB					
	Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau 2058-B, cadre III)		WI	Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-BIS)		XX		XW			
	Amendes et pénalités		WJ	Charges financières (art. 39-1-3° et 212 bis) *		XZ					
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI*								XY		
Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2032)								I7	4 972		
Quote-part Bénéfices réalisés par une société de personnes ou un G.I.E.		WL	47 590	Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI		L7		K7	47 590		
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Moins-values nettes à long terme { - imposées au taux de 15 % ou de 19 % (12,8 % pour les entreprises à l'impôt sur le revenu) - imposées au taux de 0 %								I8		
	Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs * { - Plus-values nettes à court terme - Plus-values soumises au régime des fusions								ZN		
	Écarts de valeurs liquidatives sur OPC* (entreprises à l'IS)								WN		
Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé DONT*		Intérêts excédentaires (art. 39-1-3e et 212 du C.G.I.)		SU	Zones d'entreprises* (activité exonérée)		SW		WO		
					Quote-part de 12 % des plus-values à taux zéro		M8		XR		
Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage								WQ			
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage								Y1			
								Y3			
								WR	52 562		
II. DÉDUCTIONS								WS	19 417		
PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE								WT			
Quote-part dans les pertes subies par une société de personnes ou un G.I.E.*								WU			
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées, et réintégrées dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau 2058-B, cadre III)								WV			
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme { - imposées au taux de 15 % (12,8 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu) - imposées au taux de 0 % - imposées au taux de 19 % - imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieures - imputées sur les déficits antérieurs								WH		
	Autres plus-values imposées au taux de 19 %								WP		
	Fraction des plus values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée *								WW		
	Régime des sociétés mères et des filiales* (Quote-part de frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation								XB		
	Produits de participations inéligibles au régime des sociétés mères déductibles à hauteur de 99 % (art. 223 B du CGI)								I6		
	Deduction autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'Outre-mer *								WZ		
	Majoration d'amortissement *								XA		
Mesures d'incitation	France Ruralités Revalorisation (FRR) (art. 44 quinquies A)		HT	Société investissement immobilier cotées (art. 208C)		K3		Zone de restructuration de la défense (44 terdecies)		PA	
	Zone franche urbaine-TF (art. 44 octies)		QV	Bassin d'emploi à redynamiser (art. 44 duodecies)		IF		Zone franche d'activité NG (art. 44 quaterdecies)		XC	
	Bassin urbain à dynamiser (art. 44 sexdecies)		PP	Zone de revitalisation rurale (art. 44 quinquies)		PC		Zone de développement prioritaire (art. 44 septdecies)		PB	
	Entreprises nouvelles 44 sexies		L2	Jeunes entreprises innovantes (art. 44 sexies A)		L5					
Ecarts de valeurs liquidatives sur OPC* (entreprises à l'IS)								XS			
Deductions diverses à détailler sur feuillet séparé	Dont déduction exceptionnelle (art. 39 decies)		X9	Dont déduction exceptionnelle simulateur de conduite		YH		Créance dépayée par le report en arrière de déficit		ZI	
	Dt ded. exc (art 39 decies A)		YA	Dt ded. exc (art 39 decies B)		YB		Dt ded. exc (art 39 decies C)		YC	
	Dont déductions exceptionnelles (art. 39 decies F)		YI	Dont déduction exceptionnelle (art. 39 decies G)		YL		Dt ded. exc (art 39 decies D)		YD	
	Deductions des produits affectés aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage								Y2		
III. RÉSULTAT FISCAL								Y3			
								WR	52 562		
								WS	19 417		
								WT			
								WU			
								WV			
								WH			
								WP			
								WW			
								XB			
								I6			
								WZ			
								XA			
								ZX			
								ZY			
								XD			
								XF			
								XS			
								XG			
								Y2			
								Y3			
								XH	19 417		
								XJ			
								XL			
								XO	0		
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables : { bénéfice (I moins II) déficit (II moins I)								XI	33 145		
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS)*								ZL			
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS)*											
RÉSULTAT FISCAL BÉNÉFICE (ligne XN) ou DÉFICIT reportable en avant (ligne XO)								XN	33 145		

FF INVEST

Société par Actions Simplifiée au capital de 1.077.798 Euros

Siège Social : 66000 PERPIGNAN

21 Cours Palmarole

849 355 979 RCS PERPIGNAN

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 02 JUIN 2026

RAPPORT DE GESTION ETABLI PAR LE PRESIDENT
POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle en exécution des prescriptions légales, pour vous rendre compte de l'activité de notre Société et des résultats de notre gestion durant l'exercice écoulé, clos le 31 Décembre 2025, et pour soumettre à votre approbation les comptes et le bilan dudit exercice.

Nous vous rappelons que les convocations à la présente Assemblée vous ont été régulièrement adressées ainsi que tous documents prévus par les statuts.

I - ACTIVITES DE LA SOCIETE

Nous vous rappelons que la Société a pour objet en France et à l'étranger :

- L'achat et la vente de tous titres ou valeurs mobilières cotés ou non cotés.
- La gestion, la direction et l'animation de ses propres participations.
- Le contrôle, la détention, la prise de participation en France et à l'étranger dans toutes entreprises ou sociétés (quels qu'en soient la nature juridique ou l'objet) par voie d'acquisition de parts ou d'actions, souscriptions, apports ou autrement.
- La mise en place d'une politique générale de groupe pour l'ensemble des participations, la définition d'une stratégie commune et le contrôle des filiales. Toujours, dans son rôle d'animation, l'exercice d'un mandat de dirigeant au sein des filiales.
- Toutes activités de prestations de services, de conseils en gestion, de conseils financiers dans toutes entreprises ou sociétés dans lesquelles la Société détient une participation.
- La gestion et l'administration sous toutes formes de toutes sociétés ou entreprise commerciale, artisanale, industrielle ou civile.
- Toutes opérations financières entrant dans le cadre d'une société de holding, la gestion du patrimoine et du portefeuille de valeurs mobilières résultant de ses participations, l'obtention de toutes concessions, autorisations, licences, marques, brevets ou modèles.
- L'acquisition, l'aliénation, la prise à bail, la location et l'exploitation sous toutes formes de tous immeubles bâtis ou non.

Et plus généralement toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher, directement ou indirectement, en totalité ou en partie, à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles de contribuer à son extension ou à son développement.

II - COMPTES ANNUELS

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

- Aucun chiffre d'affaires n'a été comptabilisé sur l'exercice
- Les charges d'exploitation se sont élevées à 20.192 Euros
- L'exercice se solde donc par un résultat d'exploitation de - 20.192 Euros
Contre - 66.993 Euros au 31.12.2024
- L'impôt sur les bénéfices s'est élevé, sur l'exercice, à 4.972 Euros
- L'exercice se solde par une perte de - 19.417 Euros
Contre une perte de - 68.016 Euros pour l'exercice précédent

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune dépense non déductible du résultat fiscal au regard de l'article 39-4 du même code.

A l'actif le montant net de nos immobilisations s'établit à 14.432.235 Euros composé :

- Des titres de participations détenues dans les Sociétés :
 - L ESPERANCE à hauteur de 180.000 Euros
 - HOTEL DE L'HORLOGE à hauteur de 879.000 Euros
 - SARL LES FLEURS à hauteur de 5.000 Euros
 - SNC JACQUARD à hauteur de 20.338 Euros
 - SCI CAPLEALISA à hauteur de 7.800 Euros
 - SCI CIADJE à hauteur de 227.000 Euros
 - SCI RONCOING à hauteur de 4.990 Euros
 - SAS NEW REINE AMELIE à hauteur de 1.000 Euros
 - LA FREGATE à hauteur de 10.000 Euros
 - 32 PARIS PORTE MONT MARTRE à hauteur de 13.097.107 Euros

Les autres créances s'élèvent à 9.920.877 Euros essentiellement constituées des créance sur les filiales et notamment 32 PARIS PORTE MONT MARTRE à hauteur de 5.739.178 Euros.

Le total du bilan s'établissant à 24.353.112 Euros contre 22.549.927 Euros au 31 Décembre 2024.

Au passif le montant des capitaux propres, en diminution du résultat de l'exercice, passe de + 964.711 Euros à + 945.293 Euros, pour un capital de 1.077.798 Euros.

Les dettes, s'élèvent à 23.407.818 Euros, en forte augmentation liée aux apports effectués par les associés pour le financement de l'opération 32 PARIS PORTE MONT MARTRE, et sont composées pour 9.871.455 Euros des comptes courants des associés et à hauteur de 13.521.790 Euros d'autres dettes, notamment envers ses filiales.

III - INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

Les directives résultant de l'article L 441-6-1 al 1 du code de commerce, invitent les dirigeants à indiquer la décomposition, à la clôture des deux derniers exercices, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance.

En outre, il est rappelé qu'au titre des exercices ouverts à compter du 1er juillet 2016, le rapport de gestion des sociétés dont les comptes sont certifiés par un commissaire aux comptes, devrait désormais mentionner pour les fournisseurs ainsi que les clients, le nombre et le montant total des factures reçues ou émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu. Elles doivent être rapportées au total des achats de l'exercice pour les factures reçues et au total des ventes pour les factures émises (C. com. art. L. 441-6-1 et D. 441-4).

La société n'a pas été en mesure matériellement, pour cette année, de mettre en place les tableaux normalisés contenant ces informations.

IV - AFFECTATION DU RESULTAT

L'Assemblée Générale décide d'affecter de la manière suivante la somme de – 19.417 Euros, montant de la perte de l'exercice clos le 31 Décembre 2025 :

- En totalité au compte Report à Nouveau - 19.417 Euros

Etant précisé qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

V - ANALYSE DE L'EVOLUTION DES AFFAIRES, DES RESULTATS ET DE LA SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE

Notre Société présente un endettement important (+ 23.407.818 €) lié essentiellement aux comptes courants des associés et aux dettes intra-groupes.

VI - PARTICIPATIONS DE LA SOCIETE

- * HOTEL JACQUARD – 353 710 791 RCS Perpignan
Société en Nom Collectif au capital de 310.000 Euros
Siège social : 66000 PERPIGNAN – 21 Cours Palmarole
Participation de la Société : 99,99 %

- * L ESPERANCE – 502 074 925 RCS Valenciennes
Société à Responsabilité Limitée au capital de 90.000 Euros
Siège social : 59720 LOUVROIL – 48 Rue de l’Espérance
Participation de la Société : 100 %

- * HOTEL DE L HORLOGE – 487 695 413 RCS Perpignan
Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000 Euros
Siège social : 66000 PERPIGNAN – 21 Cours Palmarole
Participation de la Société : 100 %

- * LES FLEURS – 531 177 756 RCS Perpignan
Société à Responsabilité Limitée au capital de 5.000 Euros
Siège social : 66500 PERPIGNAN – 21 Cours Palmarole
Participation de la Société : 100 %

- * CAPLEALISA – 524 885 522 RCS Perpignan
Société Civile Immobilière au capital de 15.000 Euros
Siège social : 66000 PERPIGNAN – 21 Cours Palmarole
Participation de la Société : 52 %

- * CIADJE – 382 043 834 RCS Perpignan
Société Civile Immobilière au capital de 1524,49 Euros
Siège social : 66000 PERPIGNAN – 21 Cours Palmarole
Participation de la Société : 100 %

- * RONCOING – 899 549 679 RCS Perpignan
Société Civile Immobilière au capital de 5.000 Euros
Siège social : 66000 PERPIGNAN – 21 Cours Palmarole
Participation de la Société : 99,99 %

- * NEW REINE AMELIE – 899 549 679 RCS Perpignan
Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000 Euros
Siège social : 66000 PERPIGNAN – 21 Cours Palmarole
Participation de la Société : 100 %

- * LA FREGATE – 899 549 679 RCS Perpignan
Société par Actions Simplifiée au capital de 10.000 Euros
Siège social : 66000 PERPIGNAN – 21 Cours Palmarole
Participation de la Société : 100 %

- * 32 PARIS PORTE MONT MARTRE – 813 867 926 RCS Perpignan
Société par Actions Simplifiée au capital de 7.300.000 Euros
Siège social : 66000 PERPIGNAN – 21 Cours Palmarole
Participation de la Société : 100 %

VII - ACTIVITE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

VIII- PRATIQUES ANTI-CONCURRENTIELLES (Autorité de la Concurrence)

Conformément aux dispositions de l'article L 464-2,1 alinéa 5 du Code de Commerce, nous vous rendons compte des injonctions ou sanctions pécuniaires pour pratiques anti-concurrentielles au 31 Décembre 2025, date de clôture de l'exercice écoulé :

N E A N T

IX - ETAT DE LA PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL SOCIAL

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102 du Code de Commerce, nous vous rendons compte de l'état de la participation des salariés au capital de la Société au 31 Décembre 2025 date de clôture de l'exercice écoulé, dans les cas prévus par lesdites dispositions :

N E A N T

X – DELEGATIONS CONSENTIES AU PRESIDENT POUR LES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Conformément aux dispositions des articles L 225-129-5 et R 225-116 du Code de Commerce, nous vous rendons compte de l'état des délégations consenties au Président au 31 Décembre 2025 date de clôture de l'exercice écoulé :

N E A N T

XI - COMMENTAIRE D'ACTIVITE DE L'EXERCICE CLOS

Aucun fait marquant n'est à souligner

XII - SITUATION DE LA SOCIETE A LA DATE DU PRESENT RAPPORT ET PERSPECTIVES D'AVENIR

L'objectif est de poursuivre nos investissements et notre caractère d'holding animatrice.

XIII - EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun évènement important n'est survenu depuis la date de clôture de l'exercice.

XIV - RAPPORT SPECIAL CONCERNANT L'ATTRIBUTION D' ACTIONS GRATUITES AUX SALARIES ET/OU DIRIGEANTS (Art. L 225-197-4 alinéa 1 du Code de Commerce)

N E A N T

XV RAPPORT SPECIAL SUR LES OPERATIONS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTION ET/OU ACHAT D' ACTIONS (Art. L 225-184 du code de Commerce)

N E A N T

Enfin, nous vous demandons d'approuver les conventions relevant des dispositions des articles L 227-10 du Code de Commerce.

Nous espérons que les décisions qui vous sont proposées auront votre agrément.

Nous restons à votre disposition pour vous donner toutes explications complémentaires.

Le Président

