

32 Pierre Rigaud

33 AVENUE DU MAINE

75015 PARIS

SIRET : 89223916100029

Comptes annuels

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Copie certifiée conforme



Comptes annuels

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

Sommaire

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



MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Attestation de présentation des comptes

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entité SARL 32 Pierre Rigaud relatifs à l'exercice 01/01/2025 au 31/12/2025 qui se caractérisent par les données suivantes :

• Total du bilan :	3 679 202€
• Chiffre d'affaires :	-€
• Résultat net comptable :	-1 019 148€

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de présentation de comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à Neuilly-sur-Seine

Le 27/02/2026

Yoanelle Renaut

Expert-comptable

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

Téléphone : +33(0)1 56 57 58 59

Bilan actif

Actif		Au 31/12/2025			Exercice précédent
		Montant brut	Amort. ou Dépré.	Montant net	Au 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)					
Frais d'établissement (II)					
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais de développement Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles ⁽¹⁾ Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes			
		TOTAL			
	Immobilisations corporelles	Terrains Constructions Inst. techniques, mat. et out. industriels Autres immobilisations corporelles Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes			
		TOTAL			
	Immobilisations financières (2)	Participations Créances rattachées à des participations Titres immob. de l'activité de portefeuille Autres titres immobilisés Prêts Autres immobilisations financières	40 100	40 100	
			6 518 178	2 845 302	3 847 816
		TOTAL	6 558 278	2 885 402	3 847 816
	Total de l'actif immobilisé (III)		6 558 278	2 885 402	3 847 816
	Actif circulant	Stocks et en-cours			
		Matières premières et autres approvisionnements En-cours de production de biens En-cours de production de services Produits (intermédiaires et finis) Marchandises			
		TOTAL			
		Créances (3)			
		Avances et acomptes versés sur commandes Créances clients et comptes rattachés Autres créances Charges constatées d'avance Capital souscrit appelé, non versé			
		TOTAL			
		VMP			
		Actions propres Autres titres			
		Divers			
		Instruments financiers à terme et jetons détenus Disponibilités	6 326		8 008
		TOTAL	6 326	6 326	8 008
Total de l'actif circulant (IV)		6 326		6 326	8 008
Frais d'émission des emprunts (V)					
Primes de remboursement des emprunts (VI)					
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)					
TOTAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)		6 564 605	2 885 402	3 679 202	3 855 824
Renvois : (1) Dont droit au bail (2) Dont à moins d'un an (3) Dont créances à plus d'un an (brut)				6 518 178	5 673 969
Clause de réserve de propriété		Immobilisations	Stocks	Créances clients	

Edité à partir de Loop V5.43.2

Bilan passif

Passif		Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Capitaux propres	Capital (dont versé : 1 000)	1 000	1 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves :		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
Aut. fonds propres	Report à nouveau	-1 908 795	-42 541
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-1 019 148	-1 866 253
	Situation nette avant répartition	-2 926 943	-1 907 795
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres (I)	-2 926 943	-1 907 795
	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Provisions	Total des autres fonds propres (I bis)		
	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
Dettes (2)	Total des provisions (II)		
	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
	Emprunts et dettes financières diverses (1)	6 601 072	5 761 640
	Instruments financiers à terme		
	Total des emprunts et dettes assimilées	6 601 072	5 761 640
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Renvois	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 074	1 980
	Dettes fiscales et sociales		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes		
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes (III)	6 606 146	5 763 620
	Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
	TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+I bis+II+III+IV)	3 679 202	3 855 824
Renvois	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	(1) Dont emprunts participatifs		
	(2) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	546 146	253 620

		France	Exportation	Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits d'exploitation	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens - Services				
	Chiffre d'affaires net				
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions				
Charges d'exploitation	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
	Autres produits				
	Total des produits d'exploitation				
	Marchandises Achats Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)				
Opér. commun	Impôts, taxes et versements assimilés				
	Salaires				
	Cotisations sociales				
	Dotations amt. & depr.				
	- sur immobilisations				
	amortissements dépréciations				
	- dépréciations sur actif circulant				
	- provisions				
Produits financiers	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
	Autres charges				
Charges financières	Total des charges d'exploitation				
	Résultat d'exploitation (I)				
Produits financiers	Bénéfice attribué ou perte transférée (II)				
	Perte supportée ou bénéfice transféré (III)				
Charges financières	Produits financiers de participations (4)				
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (4)				
Charges financières	Autres intérêts et produits assimilés (4)				
	Reprises sur dépréciations et provisions				
Charges financières	Différences positives de change				
	Produits des cessions d'immobilisations financières				
Charges financières	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
	Total des produits financiers				
Charges financières	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)				
Charges financières	Différences négatives de change				
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
Charges financières	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
	Total des charges financières				
Résultat financier (IV)					
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± I ± II - III ± IV) (V)					

Compte de résultat

		Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits exceptionnels (1) Total			
Charges exceptionnelles (2) Total			
Résultat exceptionnel (VI)			
Participation des salariés aux résultats (VII)			
Impôt sur les bénéfices (VIII)			
Total des produits		297 084	234 770
Total des charges		1 316 232	2 101 024
BÉNÉFICE OU PERTE (± V ± VI - VII - VIII)		-1 019 148	-1 866 253
(1) Dont	Produits afférents à des exercices antérieurs Incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	Charges afférentes à des exercices antérieurs Incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées	297 084	234 770
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées	289 432	230 381

SARL 32 Pierre Rigaud

**Annexe aux comptes
annuels**

**Date de clôture :
31/12/2025**

Annexe aux comptes annuels

Table des matières

1	Faits caractéristiques de l'exercice	10
1.1	Faits marquants	10
2	Principes et méthodes comptables	11
2.1	Principes généraux	11
2.2	Immobilisations corporelles.....	12
2.3	Actifs d'exploitation	14
2.4	Passif	14
2.5	Compte de résultat.....	15
2.6	Informations complémentaires pour donner une image fidèle	16
3	Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat	17
3.1	Informations relatives à l'actif.....	17
3.2	Informations relatives au passif.....	23
3.3	Informations relatives au compte de résultat	28
4	Autres informations.....	29

Annexe aux comptes annuels

1 Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 Faits marquants

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

Ce contexte économique complexe a eu un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité de l'actif immobilier de la société.

Annexe aux comptes annuels

2 Principes et méthodes comptables

2.1 Principes généraux

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

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

En conséquence :

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

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

L'entrée en vigueur du règlement n'a pas eu d'incidence significative sur les comptes de la société SARL 32 Pierre Rigaud.

Annexe aux comptes annuels

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

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

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

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

2.2 Immobilisations corporelles

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme, même si certains arbitrages peuvent intervenir en fonction d'opportunités futures.

Coût d'entrée

Les immobilisations corporelles, figurent au bilan à leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis ou apportés et à leur coût de production pour les immeubles construits ou restructurés.

Le **coût d'acquisition** des ensembles immobiliers comprend leur prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables durant la phase d'acquisition. Les frais d'acquisition des immobilisations, dont la liste est limitativement fixée par le PCG (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes) sont incorporés au coût d'acquisition des immobilisations.

Le coût de production des immobilisations comprend notamment le coût lié à l'achat et l'aménagement du terrain, les coûts de gestion du projet, les coûts de démolition et indemnités d'éviction, les travaux et études techniques, ainsi que l'ensemble des coûts de construction.

Les travaux immobiliers sont comptabilisés en fonction de leur avancement. Le montant des engagements financiers résiduels, entendu comme le reste à financer jusqu'au parfait achèvement, constitue un engagement hors bilan.

Décomposition des immeubles en composants

Les immeubles sont décomposés en éléments identifiables et significatifs ayant leur propre durée d'utilisation et rythme de renouvellement. Comptabilisés séparément, ces éléments disposent d'un plan d'amortissement qui leur est propre.

Les composants ont été déterminés d'après un rapport d'expert établi suite à une visite technique de l'ensemble immobilier.

Annexe aux comptes annuels

Les quatre composants retenus, conformément à la recommandation de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières ont été le gros œuvre, la façade, les équipements techniques et les aménagements finition.

L'approche par composant consiste à définir au niveau du portefeuille immobilier de la société, des familles d'immeubles. Les immeubles sont alors répartis dans ces différentes familles. Pour chacune d'elle, un immeuble type est désigné, qui « représente le mieux sa famille », celui dont les valeurs attribuées aux différents critères d'analyse se situent dans la moyenne de son groupe. Un expert procède à une étude technique de chaque immeuble type et définit une grille de composants tenant compte de l'état de vétusté des immeubles, précisant l'amortissement à pratiquer en fonction des durées de vie retenues. Les pourcentages de la grille sont alors appliqués à l'ensemble des immeubles de la famille correspondante. Cette approche statistique est cependant exclue pour les immeubles qui ne peuvent être intégrés à aucune des familles existantes compte-tenu de leurs particularités. Ils donnent lieu à la réalisation d'une étude technique distincte.

Les frais d'entretien et de réparation qui garantissent une bonne conservation du patrimoine immobilier ainsi que les coûts de remise en état des locaux lors de la relocation sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Base amortissable

La base amortissable est constituée de la valeur brute de l'actif, déduction faite, le cas échéant, des dépréciations constatées et de sa valeur résiduelle si cette dernière est significative et déterminée dès l'origine.

La valeur résiduelle correspond au montant, net des coûts de sortie attendus, que l'entreprise pourrait obtenir, dans les conditions de marché actuelles, de la cession de l'actif sur le marché à la fin de son utilisation. La valeur résiduelle d'un actif n'est mesurable que s'il est possible de déterminer de manière fiable la valeur de marché de revente du bien en fin de période d'utilisation.

Au cas d'espèce, la valeur résiduelle n'est pas prise en compte dans la base amortissable, dans la mesure où la société utilise les ensembles immobiliers jusqu'au terme de leur durée de vie théorique.

Dépréciation

Dès lors qu'existe à la clôture de l'exercice un indice montrant qu'un ensemble immobilier a pu perdre notablement de sa valeur, la société effectue un test de dépréciation.

Une dépréciation doit être constatée si la valeur actuelle de l'immobilisation est devenue inférieure à sa valeur nette comptable.

La valeur actuelle s'apprécie par référence à la plus élevée de la valeur vénale et de la valeur d'usage. La valeur vénale s'entend du montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, net des coûts de sortie. La valeur d'usage est la valeur des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa sortie.

Annexe aux comptes annuels

2.3 Actifs d'exploitation

Créances

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Une dépréciation est pratiquée lorsque qu'il apparaît à la clôture de l'exercice que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible. La dépréciation des créances sur les locataires est calculée sous déduction du dépôt de garantie.

Valeurs Mobilières de Placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, lequel comprend les frais d'acquisition. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été déterminée selon la méthode "premier entré - premier sorti".

Ces valeurs mobilières de placement sont, le cas échéant, dépréciées (en règle générale ligne de titre par ligne de titre) pour ramener leur valeur nette comptable à la valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

2.4 Passif

Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Les soldes créditeurs de certains locataires au titre de leurs règlements avant échéance sont constatés en « Autres dettes ».

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Annexe aux comptes annuels

2.5 Compte de résultat

Reconnaissance des revenus

Les loyers sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Les indemnités de résiliation reçues des anciens locataires sont comptabilisées en produits d'exploitation.

Les refacturations contractuelles de taxes et d'assurances figurent dans le chiffre d'affaires.

Charges locatives

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées en charges d'exploitation pour les dépenses réelles et en produits d'exploitation pour les appels de charges provisionnels. Les effets potentiels de la reddition annuelle des charges locatives sont comptabilisés en charges à payer ou en produits à recevoir à la clôture de l'exercice.

Coûts d'emprunt

Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Les commissions et les frais bancaires de mise en place d'emprunts bancaires ou obligataires sont étalés sur la durée de ces emprunts par mesure de simplification, de façon linéaire. La quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place non encore constatée en résultat figure au bilan sous la rubrique « Charges à répartir sur plusieurs exercices ».

En cas de remboursement anticipé des emprunts, la quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place afférant à ce remboursement et non encore amortie est constatée en charges de l'exercice.

Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt.

Il s'agit essentiellement de contrats d'échange de taux (Swap) dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe.

Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

Les intérêts courus non échus sur les emprunts faisant l'objet d'un contrat d'échange de taux sont comptabilisés au taux nominal du contrat d'emprunt. Le différentiel d'intérêts courus latent résultant du contrat d'échange de taux est comptabilisé à la date de clôture en charges ou en produits prorata temporis.

Annexe aux comptes annuels

2.6 Informations complémentaires pour donner une image fidèle

Risques de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose la société au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, le patrimoine et la situation financière de la société.

Toutefois, cette exposition est pondérée dans la mesure où les actifs sont détenus dans une perspective de long terme et les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée lisse l'effet des fluctuations du marché locatif.

Risques de crédit

Compte tenu de la composition du portefeuille clients, la société est exposée à un risque de crédit clients.

Celui-ci est apprécié lors de la signature des baux, sur la base des historiques de paiement pour les clients déjà présents dans le patrimoine et d'enquêtes de solvabilité pour les nouveaux clients.

Annexe aux comptes annuels

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

3.1 Informations relatives à l'actif

3.1.1 Mouvements des postes d'immobilisations, amortissements et dépréciations

3.1.1.1 Tableau des immobilisations – Cadre general

	Immobilisations	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorp.	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	-	-	-	-
	Construction sur sol propre	-	-	-	-
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencts et am. des constructions	-	-	-	-
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes	-	-	-	-
	TOTAL III	-	-	-	-

Annexe aux comptes annuels

Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	40 100	-	-	40 100
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	5 673 970	844 209	-	6 518 178
TOTAL IV		5 714 070	844 209	-	6 558 278
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)		5 714 070	844 209	-	6 558 278

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d’actes, liés à l’acquisition sont rattachés au coût d’acquisition.

Une valorisation de l’ensemble immobilier, par un évaluateur indépendant, a été effectuée en décembre 2025. Il ressort de cette évaluation que la valeur actuelle de l’ensemble immobilier est supérieure à la valeur nette comptable. Par conséquent, aucune dépréciation a été constatée.

Annexe aux comptes annuels

3.1.1.2 Tableau des amortissements – Cadre général

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS						
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Durée d'utilisation ou taux d'amort.	Mode d'amort.	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement - TOTAL I			-	-	-	-
Fonds commercial - TOTAL II			-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - TOTAL III			-	-	-	-
Terrains			-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre		-	-	-	-
	Sur sol d'autrui		-	-	-	-
	Inst. gales, agcts et amgts constructions		-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels			-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers		-	-	-	-
	Matériel de transport		-	-	-	-

Annexe aux comptes annuels

	Matériel de bureau et informatique, mobilier			-	-	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers			-	-	-	-	-	-
	TOTAL IV			-	-	-	-	-	-
	TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III+IV)			-	-	-	-	-	-

Annexe aux comptes annuels

3.1.1.3 Tableau des dépréciations

	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions : Reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières	1 866 253	1 019 148	-	2 885 402
Stocks et en-cours	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
TOTAL	1 866 253	1 019 148	-	2 885 402

3.1.2 Dépréciations de l'actif circulant

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

-

Annexe aux comptes annuels

3.1.3 État des échéances des créances à la clôture de l'exercice

ETAT DES CREANCES		Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISE	Créances rattachées à des participations	-	-	-
	Prêts	6 518 178	6 518 178	-
	Autres immobilisations financières	-	-	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	-	-	-
	Autres créances clients	-	-	-
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée	-	-
	Personnel et comptes rattachés	-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	-	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-
		Divers	-	-
	Groupe et associés	-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	-	-	-
	Charges constatées d'avance	-	-	-
TOTAL		6 518 178	6 518 178	-

Prêts Accordés en cours d'exercice	844 209
Remboursements obtenus en cours d'exercice	-

Annexe aux comptes annuels

3.2 Informations relatives au passif

3.2.1 Capitaux propres

3.2.1.1 Actions et parts sociales émises pendant l'exercice

	Nombre à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre à la clôture de l'exercice
Actions / parts sociales	1 000	-	-	1 000

3.2.1.2 Nombre et valeur des actions / parts sociales

	Nombre d'actions / parts sociales	Valeur nominale	Commentaires / Droits conférés
Actions ordinaires	1 000	1	-
TOTAL	1 000		

Annexe aux comptes annuels

3.2.1.3 Tableau de variation des capitaux propres

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Résultat de l'exercice	Autres	Montant à la clôture de l'exercice
Capital	1 000	-	-	-	1 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	-	-	-	-	-
Ecart de réévaluation	-	-	-	-	-
Ecart d'équivalence	-	-	-	-	-
Réserve légale	-	-	-	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-	-	-
Réserves réglementées	-	-	-	-	-
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-42 541	-1 866 253	-	-	-1 908 795
Résultat de l'exercice	-1 866 253	1 866 253	-1 019 148	-	-1 019 148
Subventions d'investissement	-	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-	-
Total des capitaux propres	-1 907 795	-	-1 019 148	-	-2 926 943

Annexe aux comptes annuels

3.2.2 Provisions et passifs éventuels

3.2.2.1 Provisions

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

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

Annexe aux comptes annuels

-

3.2.3 État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-	-	-
	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers	6 601 072	541 072	-	6 060 000
Fournisseurs et comptes rattachés	5 074	5 074	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	-	-	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)	-	-	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL	6 606 146	546 146	-	6 060 000

Annexe aux comptes annuels

Emprunts souscrits en cours d'exercice	550 000
Emprunts remboursés en cours d'exercice	-
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture	-

Dettes ⁽	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et cinq ans au plus	Échéance à plus de cinq ans
Emprunts et dettes assimilées	6 601 072	6 601 072	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	5 074	5 074	-	-
Autres dettes	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL	6 606 146	6 606 146	-	-

Annexe aux comptes annuels

3.3 Informations relatives au compte de résultat

3.3.1 Précisions relatives à certains éléments

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

Produits à recevoir	Montants
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
TOTAL	-

Charges à payer	Montants
Intérêts courus	541 072
Fournisseurs - fact. non parvenues	5 074
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
TOTAL	546 146

Produits imputables	Montants
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
TOTAL	-

Charges imputables	Montants
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
TOTAL	-

Annexe aux comptes annuels

4 Autres informations

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

FLE-SICAV-FIS

41 Avenue de la Liberté

L-1931 LUXEMBOURG

SARL 32 Pierre Rigaud
Société à responsabilité limitée
Au capital de 1.000 euros
Siège social : 34, rue de la Fédération, 75015 Paris
892 239 161 RCS Paris

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

Exercice clos le 31 décembre 2025

L'an deux mille vingt-six,
Et le deux avril, à dix-neuf heures quinze minutes,
Au siège social de la Société,

La société **Foncière LFPI Bureaux SPPICAV Professionnelle**, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé 34, rue de la Fédération, 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 844 087 841, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) de type Organisme professionnel de Placement Collectif Immobilier (OPCI professionnel),

propriétaire de la totalité des parts sociales (ci-après dénommée l'« **Associé Unique** ») de la société **32 Pierre Rigaud**, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 1.000 euros, dont le siège social est situé 34, rue de la Fédération, 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 892 239 161 (ci-après dénommée la « **Société** »),

ayant à sa disposition :

- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- le rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- le texte des résolutions proposées ;
- les statuts de la Société.

a été convoquée à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Affectation du résultat ;
- Mention des conventions visées à l'article L. 223-19 alinéa 3 du Code de commerce ;
- Quitus à la gérance ;
- Ratification du transfert du siège social de la Société et de la modification corrélative des statuts ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Assistent également aux présentes les Gérants non associés, Monsieur Hubert Beurey et Monsieur Gilles Etrillard.

L'Assemblée est présidée par l'Associé Unique, représenté par son Président et Société de Gestion, la société LFPI Reim, elle-même représentée par son Président, Monsieur Hubert Beurey (ci-après dénommé le « **Président de séance** »).

L'Associé Unique a ensuite pris les décisions suivantes :

Première décision

(Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve les comptes de cet exercice, tels qu'ils ont été présentés, de même que toutes les opérations qu'ils traduisent, et desquels il résulte, pour ledit exercice, une perte nette comptable de (1.019.148) euros.

L'Associé Unique prend acte que compte tenu de l'option pour le statut fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), la Société ne fait pas apparaître dans ses déclarations les charges et dépenses non déductibles de son résultat fiscal.

Deuxième décision

(Affectation du résultat)

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, décide d'affecter le résultat de l'exercice, soit une perte nette comptable de (1.019.148) euros, au compte « report à nouveau ».

A l'issue de cette affectation, le compte « report à nouveau » demeure négatif à hauteur de (2.927.943) euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 *bis* du Code Général des Impôts, l'Associé Unique prend acte du fait que la Société n'a procédé à aucune distribution de dividende au titre des trois exercices précédents.

L'Associé Unique constate que les capitaux propres demeurent négatifs et qu'ils s'élèvent désormais à un montant de (2.926.943) euros.

Il est rappelé que lors de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, l'Associé Unique a constaté que le montant des capitaux propres était devenu inférieur à la moitié du capital social à la clôture de l'exercice 2021, et a décidé de ne pas procéder à la dissolution anticipée de la Société. Par conséquent, la Société avait jusqu'au 31 décembre 2024 pour reconstituer ses capitaux propres. Cette reconstitution n'a pas encore eu lieu.

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

Troisième décision

(Mention des conventions visées à l'article L. 223-19 alinéa 3 du Code de commerce)

Conformément à l'article L. 223-19 alinéa 3 du Code de commerce, la présente décision fait mention des conventions visées audit article qui ont été conclues et/ou poursuivies au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

1. Nouvelles conventions conclues au cours de l'exercice :

Aucune nouvelle convention visée à l'article L. 223-19 alinéa 3 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice.

2. Conventions antérieures dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice :

Les conventions antérieures ci-dessous décrites se sont poursuivies au cours de l'exercice :

- Une convention de gestion tripartite entre, d'une part, la société LFPI Reim et, d'autre part, la société Foncière LFPI Bureaux, Associé Unique de la Société, et ses filiales, dont la Société, aux termes de laquelle la société LFPI Reim fournit notamment à la Société des services liés à l'analyse de marché, au *sourcing* d'investissement et à la négociation, au pilotage des audits préalables à l'acquisition de l'actif immobilier, au financement et à l'« *asset management* », moyennant une rémunération annuelle fixée de la manière suivante :
 - 0,4% hors taxes de la valeur de l'actif, correspondant aux services liés à l'analyse de marché, au sourcing d'investissement et à la négociation ;
 - 0,35% hors taxes de la valeur de l'actif, correspondant au pilotage des audits préalables à l'acquisition de l'actif immobilier ;
 - 7% hors taxes des loyers facturés et encaissés pour l'« *asset management* » ;
 - 2% hors taxes des loyers facturés et encaissés pour le « *fund management* », dont 1,85% facturé à la Société et 0,15% facturé à l'Associé Unique.

Au cours de l'exercice, la Société n'a versé aucune somme au titre de cette convention.

- Une convention de prêt subordonné en date du 1er juillet 2021, entre la société Foncière LFPI Bureaux, Associé Unique de la Société, en qualité de prêteur, et la Société, en qualité d'emprunteur, portant sur un montant maximum en principal de 500.000 euros, pour une durée expirant le 31 décembre 2021 et renouvelable par tacite reconduction pour des périodes d'un an, et dont la rémunération s'élève à 4,85 % par an (sous réserve du plafonnement des intérêts dus par la Société au titre d'un exercice prévu à l'article 4 des conditions générales de ladite convention).

L'encours de ce prêt s'élève, au 31 décembre 2025, à 6.060.000 euros. Au cours de l'exercice, la Société a versé la somme de 289.432 euros au titre de cette convention.

- Une convention de gestion centralisée de trésorerie entre, d'une part, la société Foncière LFPI Bureaux, Associé Unique de la Société, en qualité de société centralisatrice et, d'autre part, ses filiales, dont la Société, pour une durée indéterminée. Cette convention a fait l'objet d'un avenant en date du 30 décembre 2022 ayant pour objet de modifier la formule de calcul des rémunérations.

Aux termes de cette convention, la rémunération des avances consenties par la Société à la société Foncière LFPI Bureaux est calculée sur l'indice €STR, diminuée de 30 points de base, ce taux ne pouvant en aucun cas être négatif ; la rémunération des avances consenties par la société Foncière LFPI Bureaux à la Société est calculée sur l'indice €STR, augmentée de 40 points de base, ce taux ne pouvant en aucun cas être négatif.

Au cours de l'exercice écoulé, aucune avance n'a été consentie par l'une ou l'autre des parties, et aucune rémunération n'a été perçue ou versée par la Société au titre de cette convention.

Quatrième décision

(Quitus à la gérance)

L'Associé Unique donne quitus entier et sans réserve à Monsieur Hubert Beurey et Monsieur Gilles Etrillard de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cinquième décision

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

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

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

34, rue de la Fédération, 75015 Paris.

Sixième décision

(Pouvoirs pour les formalités)

L'Associé Unique confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra.

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

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé de manière électronique, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services DocuSign, par l'Associé Unique et les Gérants.



Associé Unique et Président de séance
Foncière LFPI Bureaux
Représentée par la société LFPI Reim,
Elle-même représentée par Monsieur
Hubert Beurey



Cogérant
Monsieur Gilles Etrillard



Cogérant
Monsieur Hubert Beurey