

RCS : TOULOUSE

Code greffe : 3102

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de TOULOUSE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1957 B 00539

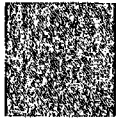
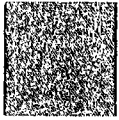
Numéro SIREN : 590 805 396

Nom ou dénomination : SACICAP TOULOUSE PYRENEES

Ce dépôt a été enregistré le 08/08/2023 sous le numéro de dépôt B2023/023628

Copie certifiée conforme  
à l'original  
À Toulouse, le 30/06/2023

**SACICAP Toulouse Pyrénées**  
181 Route d'Albi  
31200 TOULOUSE  
0565675900



# Etats Comptables et Fiscaux

31/12/2022



# Bilan Actif

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ</b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	10 140	10 140		
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL Immobilisations Incorporelles :</b>	<b>10 140</b>	<b>10 140</b>		
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	12 594	3 746	8 848	10 338
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL Immobilisations corporelles :</b>	<b>12 594</b>	<b>3 746</b>	<b>8 848</b>	<b>10 338</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	20 517 149	19 187 957	1 329 193	1 426 384
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	125 178		125 178	125 139
Prêts	2 543 936	32 691	2 511 245	1 761 366
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL Immobilisations financières :</b>	<b>23 186 263</b>	<b>19 220 648</b>	<b>3 965 616</b>	<b>3 312 889</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>23 208 997</b>	<b>19 234 533</b>	<b>3 974 464</b>	<b>3 323 228</b>

<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits Intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>				
<b>CRÉANCES</b>				
Avances, acomptes versés sur commandes				62
Créances clients et comptes rattachés				586
Autres créances	1 850 430		1 850 430	2 021 462
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>1 850 430</b>		<b>1 850 430</b>	<b>2 022 110</b>
<b>DISPONIBILITÉS ET DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement	5 672 038		5 672 038	1 526 250
Disponibilités	3 303 917		3 303 917	7 505 997
Charges constatées d'avance	476		476	469
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>8 976 430</b>		<b>8 976 430</b>	<b>9 032 716</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>10 826 861</b>		<b>10 826 861</b>	<b>11 054 927</b>

Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>34 035 858</b>	<b>19 234 533</b>	<b>14 801 325</b>	<b>14 378 054</b>
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

# Bilan Actif

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	10 140	10 140		
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>10 140</b>	<b>10 140</b>		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	12 594	3 746	8 848	10 338
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>12 594</b>	<b>3 746</b>	<b>8 848</b>	<b>10 338</b>
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	20 517 149	19 187 957	1 329 193	1 426 384
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	125 178		125 178	125 139
Prêts	2 543 936	32 691	2 511 245	1 761 366
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>23 186 263</b>	<b>19 220 648</b>	<b>3 965 616</b>	<b>3 312 889</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>23 208 997</b>	<b>19 234 533</b>	<b>3 974 464</b>	<b>3 323 228</b>
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				62
Créances clients et comptes rattachés				586
Autres créances	1 850 430		1 850 430	2 021 462
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>1 850 430</b>		<b>1 850 430</b>	<b>2 022 110</b>
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	5 672 038		5 672 038	1 526 250
Disponibilités	3 303 917		3 303 917	7 505 997
Charges constatées d'avance	476		476	469
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>8 976 430</b>		<b>8 976 430</b>	<b>9 032 716</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>10 826 861</b>		<b>10 826 861</b>	<b>11 054 827</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>34 035 858</b>	<b>19 234 533</b>	<b>14 801 325</b>	<b>14 378 054</b>

# Bilan Passif

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
<b>SITUATION NETTE</b>		
Capital social ou individuel dont versé 1 500 000	1 500 000	1 299 885
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	11 419 464	12 815 731
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	166 230	166 230
Réserves statutaires ou contractuelles	540 826	3 632 890
Réserves réglementées	18 414	18 414
Autres réserves	540 825	540 825
Report à nouveau		
<b>Résultat de l'exercice</b>	214 998	(4 488 331)
<b>TOTAL situation nette :</b>	<b>14 400 757</b>	<b>13 985 644</b>
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	282 530	282 530
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>14 683 287</b>	<b>14 268 174</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	2 883	3 196
<b>TOTAL dettes financières :</b>	<b>2 883</b>	<b>3 196</b>
<b>AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS</b>		
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	108 470	98 389
Dettes fiscales et sociales	5 365	7 686
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 321	609
<b>TOTAL dettes diverses :</b>	<b>115 155</b>	<b>106 684</b>
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
<b>DETTES</b>	<b>118 038</b>	<b>109 880</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>14 801 325</b>	<b>14 378 054</b>

# Compte de Résultat (Première Partie)

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services <b>Chiffres d'affaires nets</b>				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			33 457	183 457
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>491</b>	<b>640</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b> Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnements Variation de stock [matières premières et approvisionnements] Autres achats et charges externes			198 543	166 067
<b>TOTAL charges externes :</b>			<b>198 543</b>	<b>166 067</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			35 770	15 217
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b> Salaires et traitements Charges sociales			19 852 11 515	20 548 11 680
<b>TOTAL charges de personnel :</b>			<b>31 367</b>	<b>32 228</b>
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b> Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges			1 490	1 136
<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>			<b>1 490</b>	<b>1 136</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			13 667	5 929
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>280 837</b>	<b>220 578</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(280 346)</b>	<b>(219 938)</b>

# Compte de Résultat (Seconde Partie)

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(280 346)</b>	<b>(219 938)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée	317 974	102 034
Perte supportée ou bénéfice transféré	15 750	9 872
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation	116 691	765 618
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 509	3 636
Autres intérêts et produits assimilés	176 935	59 170
Reprises sur provisions et transferts de charges	15 258	293 825
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>312 393</b>	<b>1 122 249</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	123 268	3 849 514
Intérêts et charges assimilés		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>123 268</b>	<b>3 849 514</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>189 125</b>	<b>(2 727 265)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>211 003</b>	<b>(2 855 041)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	7 098	1 203
Produits exceptionnels sur opérations en capital	147	3 000 078
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	<b>7 245</b>	<b>3 001 281</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3 103	4 636
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	147	4 629 935
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	<b>3 250</b>	<b>4 634 571</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>3 995</b>	<b>(1 633 290)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>638 103</b>	<b>4 226 204</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>423 105</b>	<b>8 714 535</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>214 998</b>	<b>(4 488 331)</b>

Copie Certifiée Conforme  
à l'original.  
A Toulouse, le 30/06/2023.



### **SACICAP TOULOUSE PYRENEES**

*Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété  
Société à capital variable - R.C.S. TOULOUSE : 590 805 396  
Siège social : 181 Route d'Albi - 31200 TOULOUSE*

## **ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2022**

### **A. Faits caractéristiques de l'exercice**

Les principales activités de la société sont :

- Le portage des titres de la structure Crédit Immobilier Développement,
- Le portage des titres de 29 Sociétés de Promotion en partenariat,
- Les missions sociales dans le cadre de la convention signée avec l'Etat le 19 juin 2018.

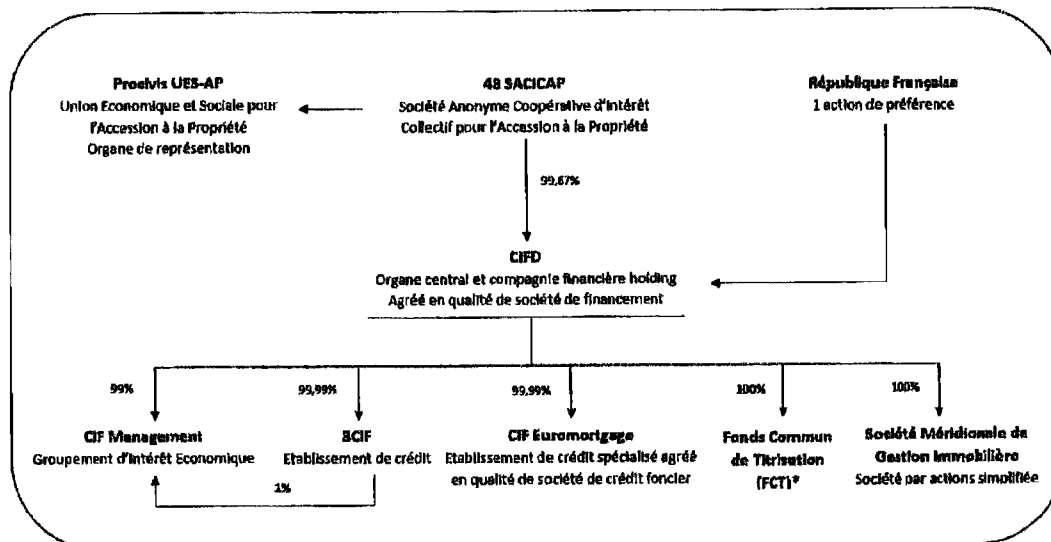
#### **1 - Filiale CREDIT IMMOBILIER DE France**

- Par décision du 27 novembre 2013, la Commission européenne a autorisé l'Etat à délivrer sa garantie définitive au Crédit Immobilier de France à condition que ce dernier soit mis en extinction. Parmi les modalités de la résolution ordonnée, figurent les dispositions dites du Burdensharing, déterminant les conditions de distribution des dividendes et réserves du Crédit Immobilier de France à ses actionnaires.

Quels que soient les dividendes attendus dans le cadre du Burdensharing, les résultats de ses filiales immobilières et les restructurations engagées permettent au groupe d'assurer son développement conformément à son plan stratégique, tout en autorisant la SACICAP TP à assumer les missions qui lui ont été dévolues dans le cadre de la convention stratégique signée avec l'Etat (missions sociales et convention opérationnelle).

- Dans la suite de la décision de la Commission européenne mettant en résolution ordonnée la filière crédit contrôlée par les SACICAP - le Crédit immobilier de France (CIF) - la participation de la SACICAP TP a été concentrée sur la holding Crédit immobilier de France Développement (CIFD) suite à l'apport à ce dernier des titres détenus par la Société dans la filiale de financement régionale CIF Sud-Ouest.

Le Groupe Crédit Immobilier de France est structuré au 31 décembre 2022 selon l'organigramme ci-après :



\* Programme d'émission « Harmony French Hommes Loans » compose de deux émissions privées et de quatre émissions publiques

- **La poursuite de la maîtrise du coût du risque de crédit**

Cette maîtrise a permis de réduire le coût du risque global au 31/12/2022, avec une reprise nette de provisions supérieure de +2,0 M€ au budget.

- **Fin du Dossier Apollonia**

Après plus de dix ans de procédure, les instructions ont été clôturées au cours de l'année 2019 et ont notamment donné lieu, conformément aux réquisitions du Parquet, à un non-lieu au bénéfice de CIFD par ordonnance en date du 25 mai 2022 dans le volet escroquerie et par ordonnance en date du 25 février 2022 dans le volet Scrlvener.

Les ordonnances rendues après plus de douze ans d'instruction vont permettre à CIFD d'accélérer le recouvrement des créances de prêts dont les échéances ne sont plus réglées par les emprunteurs depuis le début de la procédure pénale.

- **Regroupement des activités opérationnelles au sein du GIE CIFM**

Au 1er août 2021, le CIF a procédé à la restructuration de son organisation interne. Depuis le regroupement des activités opérationnelles au sein de CIF Management, le suivi de 38 indicateurs de performance a permis de mesurer et de faire progresser l'efficacité et l'efficacité du fonctionnement du groupe. A fin 2022, la quasi-totalité des indicateurs étaient conformes à l'objectif.

- **Refinancement : poursuite des programmes de titrisation**

Une nouvelle opération de titrisation de prêts immobiliers est intervenue le 27 avril 2022, pour un montant de 600 M€ (dont un financement externe de 570 M€) portant sur des prêts résidentiels.

La 3CIF a procédé le 21 septembre 2022 à une émission de Government Guaranteed Bonds (GGB) d'un montant de 500 M€, sous son programme EMTN, garanti par l'Etat Français.

- **Poursuite de la réduction des effectifs**

Le 7e projet de restructuration et de compression des effectifs des entités et établissements de l'UES CIF a été présenté au Comité Social et Economique dans une procédure de consultation qui a démarré le 19 janvier 2022 et s'est achevée le 25 mars 2022.

- **La distribution de réserves et la valorisation**

Compte tenu de la distribution de réserves intervenue en 2022 pour un montant de 115 K€ la dépréciation des titres de CIFD a été ajustée dans les comptes de la SACICAP Toulouse Pyrénées en tenant compte d'une part d'un estimé des dividendes à encaisser et d'autre part de la décroissance de valeur des titres depuis 2015. Cela se traduit par une dépréciation complémentaire de 115 K€, ramenant la valeur unitaire des titres de 0.40 € à 0,34 € et une valeur comptable nette de 657 K€.

## **2 - OFS (organisme foncier solidaire)**

Après l'obtention de l'avis conforme de Procvivis-Ues-ap en septembre 2022 et l'avis favorable du bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) d'Occitanie le 11 octobre 2022, l'arrêté du Préfet de Région du 15 novembre 2022 portant agrément de l'OFS STON (Solidarité en Terre OccitaNe) est venu concrétiser la mise en activité de l'OFS de Procvivis Sud Massif Central & Toulouse-Pyrénées, dont les trois membres fondateurs sont la SACICAP Sud Massif Central (34% soit 6 800 €), la SACICAP Toulouse Pyrénées (33% soit 6 600 €) et l'ESH Sud Massif Central Habitat (33% soit 6 600 €).

## **3 - Emprunt obligataire**

Au cours de l'exercice 2021, la SACICAP Toulouse Pyrénées a souscrit un emprunt obligataire de 1 500 K€ au taux de 3 % auprès de la société Holding FM venant à échéance le 31/05/2026.

## **4 - Contexte économique et guerre en Ukraine**

La société évolue dans un contexte géopolitique et économique incertain.

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine ainsi qu'une forte inflation ayant pour conséquence une hausse des coûts (énergie, matières premières, salaires, transports...) et des difficultés d'approvisionnement. Cette année 2022 est également impactée par l'augmentation des taux d'intérêts impactant les financements immobiliers. Ces tendances se poursuivent actuellement en 2023.

La société a procédé à une analyse des potentiels impacts sur les comptes annuels, puis établi une stratégie prudente en fonction de ce nouveau contexte. Le plan de développement a été réalisé de ce fait sur la base d'hypothèses très prudentes.

## **B. Principes, règles et méthodes comptables**

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, Indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Les comptes ont été préparés conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2015-06 homologué par arrêté du 4 décembre 2015 et le règlement n°2016-07 du 4 novembre 2016.

La méthode d'évaluation des titres du CIF est décrite dans la présente annexe.

### **1. Comptabilisation des opérations de promotion : prise en compte des résultats des SCCV**

Sur le plan comptable et fiscal, les résultats dégagés par les Sociétés Civiles de Construction Vente, fiscalement transparentes, sont pris en compte par la SACICAP Toulouse Pyrénées sur l'exercice au cours duquel l'assemblée générale de la SCCV décide de distribuer le résultat.

Sur l'exercice 2022, la SACICAP Toulouse Pyrénées a enregistré les dividendes versés par 8 sociétés civiles immobilières pour un montant total de 318 K€ (cf. tableau des filiales et participations).

### **2. Immobilisations corporelles**

Elles sont inscrites au bilan en valeur brute pour leur coût d'acquisition et amorties selon le mode linéaire. Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

Constructions	: 25 à 35 ans
Matériel de bureau et informatique	: 3 à 5 ans
Mobilier de bureau	: 5 à 10 ans
Agencements, aménagements et installations	: 10 à 15 ans.

### **3. Immobilisations financières**

Les titres de participation figurant au bilan sont inscrits à leur coût d'acquisition. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'usage pour la société. Elle est déterminée en tenant compte notamment de la quote-part des capitaux propres, de la valeur des brevets détenus et des perspectives de rentabilité. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire ainsi définie est inférieure à la valeur d'acquisition.

La méthode de valorisation décrite ne s'applique pas aux titres du réseau CIF dont la méthode est décrite au paragraphe « **TEST DE DEPRECIATION DU GROUPE CIF ET DE SES FILIALES** ».

### **4. Créances clients**

Les créances clients présentées à l'actif du bilan correspondent aux chiffres d'affaires réalisés. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation de la créance est inférieure à la valeur comptable du fait de difficultés de recouvrement. Les provisions sont déterminées client par client.

### **5. Disponibilités**

Les disponibilités comprennent les comptes bancaires, les livrets et les titres de placement.

### **6. Valorisation et dépréciation des VMP**

Les valeurs mobilières de placement sont désormais constituées des 15 obligations de la Holding FM. Une provision pour dépréciation est comptabilisée dès lors qu'une moins-value est constatée à la clôture de l'exercice.

## 7. Dépréciation

A chaque fin d'année une évaluation des titres et des prêts missions sociales est effectuée. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

## 8. Reconnaissance des revenus

Les revenus de la société sont déterminés comme suit :

- Produits financiers : les dividendes des filiales sont constatés lors du versement,
- Activité de promotion immobilière : ces revenus sont comptabilisés selon la méthode décrite dans le paragraphe « comptabilisation des opérations de promotion ».

## 9. Résultat exceptionnel

Les éléments exceptionnels comprennent les éléments de charges et de produits de l'activité courante dont la nature et les montants présentent un caractère non récurrent ou extraordinaire.

## C. Notes sur le bilan

### 1. Actif immobilisé

**Immobilisations incorporelles** : Ce poste est constitué du logiciel de gestion des Prêts Missions Sociales entièrement amortis au 31 décembre 2020.

**Immobilisations corporelles** : Ce poste est constitué de mobilier de bureau et matériel informatique.

**Immobilisations financières** :

- CIFD : TEST DE DEPRECIATION DES TITRES DU GROUPE CIF ET DE SES FILIALES

La valorisation à fin 2022 tient compte d'une distribution de 7.5 millions d'euros réalisée en mai 2022, au titre de l'exercice 2021, soit un montant de 115 K€ comptabilisée au compte de résultat en produits financiers au poste « produits financiers de participations » au bénéfice de la SACICAP Toulouse Pyrénées.

Consécutivement à cette distribution, une dépréciation complémentaire sur les titres CIFD a été comptabilisée pour 115 K€ comptabilisée au compte de résultat en charges financières au poste « Dotations provisions immobilisations financières » correspondant à la variation de la valorisation des titres CIFD portant la nouvelle valeur unitaire du titre à 0.34 € par action.

La valeur nette comptable des titres de CIFD détenus par la société dans ses comptes au 31 décembre 2022 est ainsi de 657 K€.

- PRETS MISSIONS SOCIALES

Au sein des immobilisations financières, les prêts et avances missions sociales, accordés dans le cadre de la Convention signée avec l'Etat, représentent un encours brut de 2 544 K€ provisionné pour un montant de 33 K€ soit moins de 1.3 % de l'encours et une valeur nette de 2 511 K€. Les prêts sont gérés dans le cadre d'une prestation réalisée par la SACICAP Sud Massif Central.

Valeurs brutes : cf. tableau « **Immobilisations** » de l'annexe des comptes.

Amortissements : cf. tableau « **Amortissements** » de l'annexe des comptes.

Filiales et Participations :

Nom des filiales	Capital	Capitaux propres	Créances avancées	Valeur brute des titres	Valeur nettes des titres	QP capital social
SCCV Les 3 Violettes	100	388 921		49	49	49%
SNC Maurens	100	- 4 913	73 500	49	49	49%
SNC 48 Matablau	100	- 3 654	56 862	49	49	49%
SCCV 12 Rue Mathaly	100	- 1 528	147 426	49	49	49%
SCCV ZAC St Martin	100	113 003	167 090	49	49	49%
SCCV Le Girou	100	2 510	- 2 745	49	49	49%
SCCV Rte de Montalgut	100	116 893	37 300	10	10	10%
SCCV Chemin de Vignaux	100	172 678		10	10	10%
SCCV Chemin du Chapitre	100	403 744		10	10	10%
SCCV ZAC Monges	100	- 64 801	130 000	10	10	10%
SCCV Chemin de Gabardie	100	- 3 565	- 10	10	10	10%
SNC 181 Rte d'Albi	100	- 25 406	417 797	50	50	50%
SNC 36 Avenue des Etats-Unis	100	- 15 844	76 454	10	10	10%
SNC 112 Route de Revel	100	- 22 204	28 799	10	10	10%
SCCV Les Idylles	100	- 39 281	58 738	10	10	10%
SNC Carrée d'Art	100	465 389	54 500	10	10	10%
SNC 36 Rue Bételle	100	- 546	21 500	10	10	10%
SARL Parhèlle	100	- 45 740	53 150	8	8	8%
SCCV 11 Rue Louis Delherm	100	- 2 555	82 055	10	10	10%
SCCV 4 Avenue Mermoz	100	- 6 493	37 600	10	10	10%
SCCV Rue de La Gare	100		- 10	10	10	10%
SCCV Faust & Marguerite	100	- 13 335	55 500	10	10	10%
SCCV L'Ecrin	100	- 6 256	47 439	10	10	10%
SCCV La Fabrique	100		4 210	10	10	10%
SCCV Coeur Sébazac	100		36 400	8	8	8%
SCCV Chemin de Salabru	100		6 139	10	10	10%
SNC Chalredon Teinturiers	400	- 23 932	176 909	10 846	10 846	10%
SNC 34 Bd de la Gare	100	- 23 503	58 002	10	10	10%
OFS STON	20 000			6 600	6 600	33%

Nom des filiales	Chiffre d'affaires 2022	Résultat net 2022	Dividendes encaissés
SCCV Les 3 Violettes	3 418 080	388 821	101 063
SNC Maurens	-	10 013	14 524
SNC 48 Matabiau	25 000	8 754	
SCCV 12 Rue Mathaly	-	303	
SCCV ZAC St Martin	2 215 271	112 903	94 962
SCCV Le Girou	-	2 590	38 435
SCCV Rte de Montalgut	2 118 650	116 793	10 335
SCCV Chemin de Vignaux	556 712	172 578	27 336
SCCV Chemin du Chapltre	1 606 378	403 644	25 309
SCCV ZAC Monges	17 015	22 571	
SCCV Chemin de Gabardie	3 300	3 442	
SNC 181 Rte d'Albi	50 000	3 937	
SNC 36 Avenue des Etats-Unis	-	14 805	
SNC 112 Route de Revel	-	15 778	
SCCV Les Idylles	-	10 610	
SNC Carrée d'Art	2 994 560	485 660	
SNC 36 Rue Bêteille	-	646	
SARL Parhémie		45 840	
SCCV 11 Rue Louis Delherm	-	2 655	
SCCV 4 Avenue Mermoz		6 593	
SCCV Rue de La Gare	Pas de clôture 2022	Pas de clôture 2022	
SCCV Faust & Marguerite	-	13 435	
SCCV L'Ecrin		6 356	
SCCV La Fabrique	Pas de clôture 2022	Pas de clôture 2022	
SCCV Coeur Sébazac	Pas de clôture 2022	Pas de clôture 2022	
SCCV Chemin de Salabru	Pas de clôture 2022	Pas de clôture 2022	
SNC Chairedon Teinturiers	333 085	24 332	
SNC 34 Bd de la Gare	101 287	23 603	
OFS STON	Pas de clôture 2022	Pas de clôture 2022	

## 2. Capitaux propres

**Capital social** de la société est variable et est composé de 100 000 parts de 15 € soit 1 500 K€ au 31 décembre 2022.

Variation des capitaux propres : cf. tableau « variation des capitaux propres » de l'annexe des comptes.

## 3. Dettes

Les dettes sont liées à l'exploitation normale de l'entreprise (cf. tableau « Etat des Dettes » de l'annexe des comptes).

## 4. Entreprises liées cf. tableau « entreprises liées » de l'annexe des comptes.

## **D. Notes sur le compte de résultat**

### **1. Autres achats externes**

La société a signé des conventions dans le cadre des synergies, avec la SACICAP Sud MassifCentral :

- La convention de prestations de service a donné lieu à une facturation de 69 K€ hors taxes ;
- La convention de gestion des PMS a donné lieu à une charge de 12 K€.

### **2. Produits financiers**

Les dividendes des SCCV filiales sont de 318 K€ soit :

- 95 K€ de la SCCV ZAC Saint Martin
- 27 K€ de la SCCV Chemin de Vignaux
- 6 K€ de la SCCV P1502
- 15 K€ de la SNC BD Maurens
- 25 K€ de la SCCV Chemin du Chapitre
- 38 K€ de la SCCV Le Girou
- 101 K€ de la SCCV Les 3 Violettes
- 10 K€ de la SCCV Rte de Montaigut

Les produits financiers ressortent à 312 K€ contre 1 122 K€ en 2021. Ils comprennent :

- Les dividendes pour 117 K€ composés essentiellement des dividendes reçus de CIFD pour 115 K€
- Les frais de gestion des prêts missions sociales pour 4 k€
- Les produits des placements pour 138 K€
- Les bonis de liquidation de la SCCV 61 Avenue Crampel, de la SCCV P1502 et de la SNC 52 Chemin Vouet pour 39 K€
- Une reprise de provision sur prêts missions sociales pour 15 K€

### **3. Charges financières**

Les charges financières sont de 123 K€ contre 3 850 K€ en 2021. Elles sont constituées par une dépréciation sur les titres CIFD et par une provision sur les prêts missions sociales.

### **4. Produits exceptionnels**

Les produits exceptionnels s'élèvent à 7 K€ contre 3 001 K€ en 2021. Ils sont issus :

- D'un remboursement de régularisation de charges 2019/2020 sur le loyer du 154 Allée de Barcelone pour 1 K€
- D'un remboursement de solde d'huissier pour la SCCV Les Jardins de la Halle pour 6 K€

### **5. Charges exceptionnelles**

Les charges exceptionnelles sont 3 K€ générées par la liquidation des SCCV et SNC.

## **E. Engagements Hors Bilan**

**Engagements donnés :**

	<b>31/12/2022</b>
Prêts missions sociales	<b>3 809 K€</b>
Caution garanties emprunts	<b>0 K€</b>

**F. Evènement postérieur à la clôture**

Aucun évènement postérieur à la clôture de l'exercice n'est à signaler.

# Immobilisations

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports création virlements
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	10 140		
<b>TOTAL Immobilisations incorporelles :</b>	<b>10 140</b>		
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	12 594		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>TOTAL Immobilisations corporelles :</b>	<b>12 594</b>		
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	20 499 772		17 524
Autres titres immobilisés	125 139		38
Prêts et autres immobilisations financières	1 800 615		5 204 623
<b>TOTAL Immobilisations financières :</b>	<b>22 425 526</b>		<b>5 222 185</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>22 448 260</b>		<b>5 222 185</b>

RUBRIQUES	Diminutions par virlement	Diminutions par cessations mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluation légales
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			10 140	
<b>TOTAL Immobilisations incorporelles :</b>			<b>10 140</b>	
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. Industriels				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.			12 594	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL Immobilisations corporelles :</b>			<b>12 594</b>	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		147	20 517 149	
Autres titres immobilisés			125 178	
Prêts et autres immo. financières		4 461 301	2 543 936	
<b>TOTAL Immobilisations financières :</b>		<b>4 461 448</b>	<b>23 186 263</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>4 461 448</b>	<b>23 208 997</b>	

# Amortissements

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	10 140			10 140
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>10 140</b>			<b>10 140</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.	2 255	1 490		3 746
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>2 255</b>	<b>1 490</b>		<b>3 746</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>12 395</b>	<b>1 490</b>		<b>13 886</b>

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements degressifs	Amortissements exceptionnels
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	1 490		
Emballages récupérables et divers			
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>1 490</b>		
Frais d'acquisition de titres de participations			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 490</b>		

# Provisions Inscrites au Bilan

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>				
Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges				
<b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	19 073 388 39 249	114 569 8 699	15 258	19 187 957 32 691
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>19 112 637</b>	<b>123 268</b>	<b>15 258</b>	<b>19 220 648</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>19 112 637</b>	<b>123 268</b>	<b>15 258</b>	<b>19 220 648</b>

# État des Échéances des Créances et Dettes

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	2 543 936	2 141 173	402 764
Autres immobilisations financières			
<b>TOTAL de l'actif immobilisé :</b>	<b>2 543 936</b>	<b>2 141 173</b>	<b>402 764</b>
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices			
État - Taxe sur la valeur ajoutée	23 061	23 061	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	1 827 369	405 049	1 422 321
Débiteurs divers			
<b>TOTAL de l'actif circulant :</b>	<b>1 850 430</b>	<b>428 110</b>	<b>1 422 321</b>
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	<b>476</b>	<b>476</b>	

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 394 843</b>	<b>2 569 758</b>	<b>1 825 085</b>
----------------------	------------------	------------------	------------------

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	108 470	108 470		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes	2 372	2 372		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	7	7		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	2 986	2 986		
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	2 883	2 883		
Autres dettes	1 321	1 321		
Dettes représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>118 038</b>	<b>118 038</b>		
----------------------	----------------	----------------	--	--

# Charges à Payer

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

MONANT DES CHARGES A PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DUE IAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 437
Dettes fiscales et sociales	2 230
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	
<b>TOTAL</b>	<b>12 667</b>

# Produits à Recevoir

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

MONTANT DES PRODUITS A RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
<p><b>Immobilisations financières</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Créances rattachées à des participations</li><li>Autres immobilisations financières</li></ul> <p><b>Créances</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Créances clients et comptes rattachés</li><li>Personnel</li><li>Organismes sociaux</li><li>État</li><li>Divers, produits à recevoir</li><li>Autres créances</li></ul> <p><b>Valeurs Mobilières de Placement</b></p> <p><b>Disponibilités</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>9 467</b></p>
<b>TOTAL</b>	<b>9 467</b>

# Charges et Produits Constatés d'Avance

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	476	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>476</b>	

# Tableau de variation des capitaux propres

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

	Solde Initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	1 299 885	200 430	315	1 500 000
Primes liées au capital social	12 815 731		1 396 267	11 419 464
Écart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale	166 230			166 230
Réserves indisponibles	18 414			18 414
Réserves statutaires ou contractuelles	3 632 890		3 092 064	540 826
Réserves réglementées				
Autres réserves	540 825			540 825
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	(4 488 331)	4 703 329		214 998
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées	282 530			282 530
<b>TOTAL</b>	<b>14 268 174</b>	<b>4 903 759</b>	<b>4 488 646</b>	<b>14 683 287</b>

(Articles R123-196 à R123-198 du Code de commerce)

**Éléments concernant les entreprises liées et les participations**

POSTES	Montant concernant les entreprises	
	liées	Avec laquelle il a été un lien de participation
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>		
Participations	17 986	1 311 206
Créances rattachées à des participations		
Prêts		125 178
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières		
<b>TOTAL des immobilisations</b>	<b>17 986</b>	<b>1 436 384</b>
Avances, acomptes versés sur commandes		
<b>CRÉANCES</b>		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	1 827 369	13 790
Capital souscrit et appelé, non versé		
<b>TOTAL des créances</b>	<b>1 827 369</b>	<b>13 790</b>
<b>DISPONIBILITÉS</b>		
<b>TOTAL des disponibilités</b>		
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 765	118
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		94 490
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<b>TOTAL des dettes</b>	<b>2 765</b>	<b>94 608</b>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>		

# Soldes Intermédiaires de Gestion

Période du 01/01/22 au 31/12/22

SACICAP Toulouse Pyrénées

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	%	Net (N-1) 31/12/2021	%
Ventes de marchandises - Coût d'achat des marchandises				
<b>MARGE COMMERCIALE</b>				
Production vendue + Production stockée - Déstockage de production + Production immobilisée				
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>				
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>				
- Consommation en provenance des tiers	198 543		166 067	
<b>VALEUR AJOUTÉE</b>	<b>(198 543)</b>		<b>(166 067)</b>	
+ Subventions d'exploitation - Impôts et taxes - Charges de personnel	35 770 31 367		15 217 32 228	
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(266 679)</b>		<b>(213 512)</b>	
+ Reprises et transferts de charges + Autres produits - Dotations aux amortissements et provisions - Autres charges	33 457 1 490 13 667		183 457 1 136 5 929	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(280 346)</b>		<b>(219 938)</b>	
+ Quote part opérations en commun + Produits financiers - Quote part opérations en commun - Charges financières	317 974 312 393 15 750 123 268		102 034 1 122 249 9 872 3 849 514	
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>211 003</b>		<b>(2 865 041)</b>	
Produits exceptionnels - Charges exceptionnelles	7 245 3 250		3 001 281 4 634 571	
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>3 985</b>		<b>(1 633 290)</b>	
- Participation des salariés - Impôt sur les bénéfices				
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>214 988</b>		<b>(4 489 331)</b>	
Produits de cession d'éléments d'actif - Valeur comptable éléments cédés	147 147		3 000 078 4 629 935	
<b>PLUS OU MOINS VALEUR SUR CESSIONS</b>			<b>(1 629 857)</b>	

# Composition du Capital Social

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	86659	15
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	13362	15
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice	21	15
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	100000	15



**PROCIVIS**

SUD MASSIF CENTRAL  
TOULOUSE PYRENEES

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES  
DELIBERATIONS L'ASSEMBLEE GENERALE  
DE LA SOCIETE**

**en date du jeudi 29 juin 2023**

Le 29 juin 2023 à 15 h 30, les associés de la **Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété (SACICAP) Toulouse Pyrénées** à capital variable, inscrite au RCS de Toulouse sous le numéro 590 805 396 se sont réunis en assemblée générale ordinaire et extraordinaire au siège social de la société, sur convocation individuelle adressée le 7 juin 2023 par Monsieur Claude GRAND, Président du conseil d'administration, conformément à l'article 33 des statuts.

**CONSTITUTION DU BUREAU**

Monsieur Claude GRAND préside la séance en sa qualité de Président du conseil d'administration conformément à l'article 34 des statuts.

Le président constitue le bureau.

Sont nommés scrutateurs :

- Monsieur Jacques SEGERIC
- Monsieur Gérard ANDRE

Monsieur Cyril GASPAROTTO remplit les fonctions de secrétaire.

**CONSTATATION DU QUORUM**

Il est dressé une feuille de présence que signent les associés présents, les mandataires des associés représentés et que certifient conforme le président, les scrutateurs et le secrétaire. Cette feuille permet de constater que 26 associés, totalisant 79 116 parts sociales sont présents ou représentés.

Le bureau reconnaissant que les conditions de quorum requises par la loi au titre de l'assemblée générale extraordinaire sont atteintes, le Président ouvre la séance.

.../...

**RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR**

Le Président rappelle que les associés se sont réunis en assemblée générale avec à l'ordre du jour les points suivants :

- **De la compétence de l'assemblée générale ordinaire :**
  - Rapport de gestion du conseil d'administration et rapport sur l'exécution de la convention passée avec l'Etat le 19 juin 2018
  - Rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes et leur annexe
  - Approbation des comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2022 - Quitus aux administrateurs,

SACICAP TOULOUSE PYRENEES

181 route d'Albi  
31200 Toulouse

T. 05 61 12 20 00  
contact@procivis-smc.fr  
www.procivis-smc.fr

- Charges et dépenses non déductibles,
- Affectation du résultat de l'exercice 2022,
- Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées et approbation de ces conventions,
- Affectation à la réserve de disponibilités,
- Constatation du capital social,
- Mandat d'administrateur : renouvellement et non renouvellements,
- Indemnisation des administrateurs,
- Pouvoir pour les formalités.
- De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire :
  - Modification de la dénomination sociale et commerciale de la société : article 2 des statuts,
  - Tenue des conseils et assemblées en visioconférence : modification des articles 21, 35 et 36 des statuts,
  - Possibilité de convocation des associés par voie électronique et modification du délai de prise en compte des votes par procuration et par correspondance : modification des articles 29 et 33 des statuts,
  - Pouvoirs pour les formalités.

... / ...

#### VOTE DES RESOLUTIONS

... / ...

• **Vote :**

Ensuite, le Président soumet les résolutions au vote.

... / ...

#### 1 - AU TITRE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

... / ...

#### TROISIEME RESOLUTION - AFFECTATION DU RESULTAT

L'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration décide d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à 214 997.61 €, comme suit :

- Réserve légale (15 %)	32 249,64 €
- Réserve statutaire (42.5%)	91 373,98 €
- Dividendes	0,00 €
- Autres réserves impartageables (42.5 %)	91 373,98 €
- Réserve de prévoyance	0,00 €
- Report à nouveau	0,00 €

Le total des sommes nettes distribuées s'élèvera à zéro.

Conformément à la loi, sont mentionnés ci-après les intérêts statutaires mis en paiement au titre des trois derniers exercices.

EXERCICE	Nombre de titres rémunérés	Dividende/Intérêt statutaire
31/12/2021	86 659	0,00 €
31/12/2020	86 660	0,00 €
31/12/2019	86 818	0,00 €

Les collèges 1, 2, 3, 4 et 5 ont adopté cette résolution à l'unanimité.  
Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

... / ...

**DIX-HUITIEME RESOLUTION – POUVOIRS POUR LES FORMALITES**

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra, afférentes aux résolutions adoptées.

Les collèges 1, 2, 3, 4 et 5 ont adopté cette résolution à l'unanimité.  
Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Président lève la séance.

*De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, les jours, mois et an susdits qui a été signé par le président et le secrétaire ainsi que par les scrutateurs.*


*Le président,  
Claude GRAND*

*Un scrutateur,  
Robert DELRIEU*

*Un scrutateur,  
Gérard ANDRE*

*Le secrétaire,  
C.GASPAROTTO*

Certifié conforme à l'original  
Toulouse, le 30 juin 2023  
Cyril GASPAROTTO  
Directeur Général



Copie Certifiée Conforme  
à l'original  
A Toulouse, le 30/06/2023.

SACICAP TOULOUSE PYRENEES  
Société anonyme coopérative d'intérêt collectif  
Pour l'accèsion à la propriété  
Société à capital variable  
181, Route d'Albi - 31200 TOULOUSE  
SIRET 590 805 396 000 116 RCS TOULOUSE

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE  
DU 29 JUIN 2023

Mesdames, Messieurs les Associé(e)s,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire, en application des statuts, pour vous rendre compte de l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, des résultats de cette activité, soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37, alinéa 6 du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le gouvernement d'entreprise.

## 1. CONTEXTE GENERAL

### 1.1 Politique

L'année 2022 a été marquée par un nouveau cycle électoral « présidentiel/législatif » qui a conforté l'effondrement des partis historiques de gouvernement et la progression très forte du Rassemblement national.

Le programme du candidat Emmanuel Macron ne comportait que deux mesures dédiées au logement : un objectif de 700 000 rénovations énergétiques par an et la décentralisation des politiques du logement.

En matière de logement, aucune décision majeure n'a été prise dans cette première année de quinquennat, les politiques précédentes ayant plutôt été confirmées. Seules les décisions relatives à la préservation du pouvoir d'achat auront impacté le secteur, boucliers tarifaires gaz et électricité notamment.

Le 8 septembre 2022, le lancement du Conseil National de la Refondation (CNR) a été annoncé par le Président de la République où le logement initialement oublié des thématiques a été finalement intégré au dispositif. Le Président du réseau Proquivis, Yannick Borde, participe à l'un des groupes de travail « Réconcilier la France et les Français avec l'acte de construire ».

Par suite des Assises du BTP, menées à l'initiative du ministère de l'économie, le 22 septembre, le gouvernement a présenté 13 mesures pour soutenir l'activité des entreprises du bâtiment et des travaux publics (prioritairement pour les PME).

Et enfin la guerre en Ukraine et ses lourdes conséquences humaines et économiques dont l'élévation brutale des coûts de l'énergie et ses répercussions en chaîne sur l'ensemble des secteurs économiques.

### 1.2 Economie

Après une année post-Covid de croissance exceptionnelle à 6,8%, la France affiche encore en 2022 une croissance annuelle du PIB à 2,6 %. Néanmoins, le PIB a bénéficié dans sa première partie d'année des effets de la sortie de crise sanitaire, avant de ralentir au quatrième trimestre 2022 en raison d'un fort recul de la consommation des ménages lié à l'explosion des coûts de l'énergie et à ses incidences sur le niveau des prix.

L'année 2022 est associée à une forte accélération de l'inflation, avec une augmentation des prix à la consommation de 5.2% en moyenne annuelle, un niveau jamais atteint depuis 40 ans.

Les défaillances d'entreprises se poursuivent nées de la fragilité des situations financières

*Les défaillances selon Source ALTARES :*

	2022 /2021	2022/2019
Entreprises de Gros Œuvre	+22,5%	-30,8%
Construction de maisons individuelles	+20,6%	-25,6%
Second Œuvre	+51,5%	-21,6%
Travaux publics	+43,7%	-1,6%
Promotion Immobilière	+12,4%	-7,0%
Construction	+39,0%	-23,7%

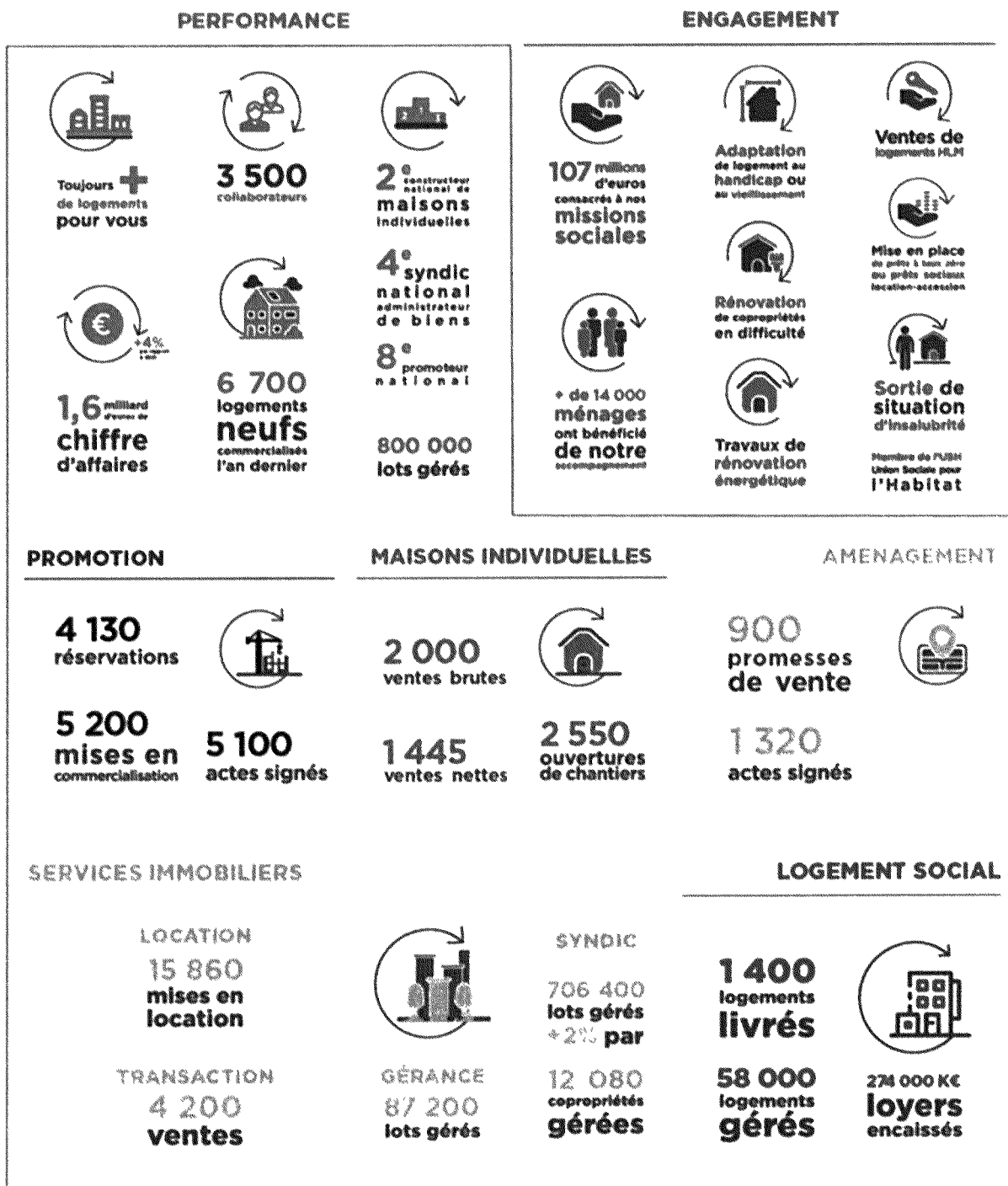
Le marché de l'emploi de l'industrie et de la ville est confronté à de fortes difficultés de recrutement.

Le marché du crédit immobilier a été fortement touché : les ¾ des projets d'achat ont été affectés par la hausse des taux : 17 % des Français ont dû reporter, modifier voire renoncer à un projet immobilier (source BPCE).

## 2. L'ACTIVITE DU RESEAU PROCIVIS EN 2022

### 2.1 Principales données

Les principales données du réseau composé de 46 SACICAP sont reprises dans le graphique ci-après :

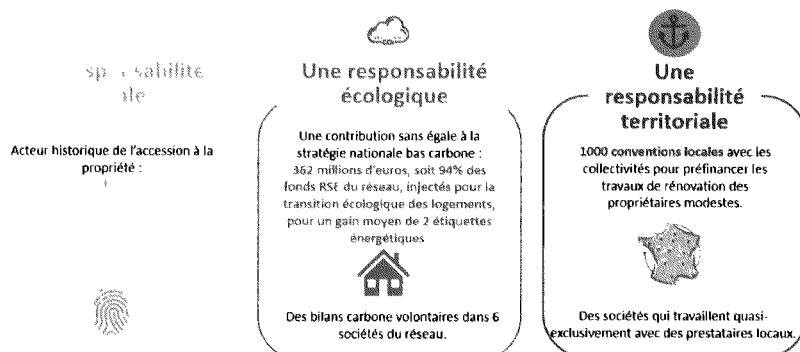


## 2.2 La démarche RSE

La « responsabilité sociétale des entreprises » (RSE) est définie par la Commission européenne comme étant l'intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales, environnementales et économiques à leurs activités commerciales et leurs relations avec les parties prenantes.

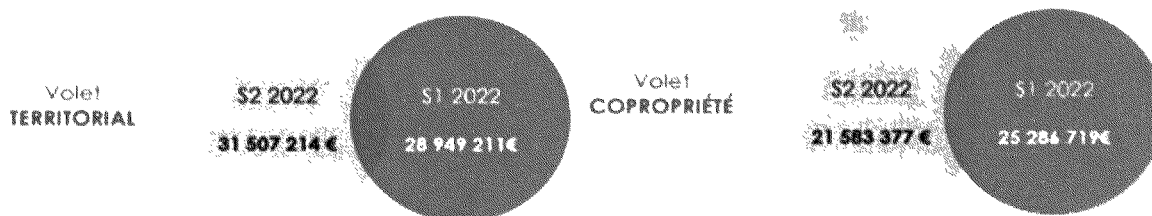
En d'autres termes, la RSE c'est la contribution des entreprises aux enjeux du développement durable.

Une entreprise qui pratique la RSE va donc chercher à avoir un impact positif sur la société tout en étant économiquement viable.



### La responsabilité sociale : l'ADN du réseau

Les sociétés du réseau sont très actives sur l'accèsion sociale. Le volume de production de logements neufs en accèsion sociale atteint 725 logements livrés en 2022, une tendance qui devrait se poursuivre compte tenu de leur implication dans de nombreux OFS, en plus des 11 OFS Procivis existant déjà sur le territoire.



En matière d'activité sociale, mention très bien pour l'année 2022 : le réseau est parvenu à atteindre ses objectifs en matière d'aide au préfinancement des aides publiques à la rénovation de l'habitat et les a même dépassés. Avec un total de 107 M€ décaissé dans l'année pour 14 027 ménages aidés, l'année 2022 est de loin la meilleure du quinquennat.

Cette dernière année de convention porte à plus de 49 786 le nombre de ménages aidés sur 5 ans, et plus de 385 M€ décaissés sur 5 ans, soit un objectif largement rempli.

Plus de la moitié des copropriétaires aidés perçoivent des aides pour réaliser des travaux d'urgence, autrement dit pour sortir de l'insalubrité au sens où ces travaux sont prescrits dans le cadre d'une procédure judiciaire (5 092 sur 8 961). En cela, Procivis est un acteur majeur de la sortie d'insalubrité et de la sécurisation de l'habitat. Le reste des aides concerne le préfinancement de la procédure de rénovation (études, audit etc.) et les travaux de rénovation à proprement parler.

### La responsabilité écologique

La responsabilité écologique s'exprime d'une part au travers des actions menées dans le cadre de l'exécution de la convention avec l'Etat mais également dans l'activité de promotion du réseau.

### La responsabilité territoriale

L'ancrage territorial correspond à la manière dont les SACICAP maillent le territoire par leurs interventions, à la densité et à la qualité des relations qu'elles entretiennent avec les collectivités et plus globalement les différents acteurs du territoire : fournisseurs, associations, institutions, etc.

### Procivis, marquée engagée de l'année 2022

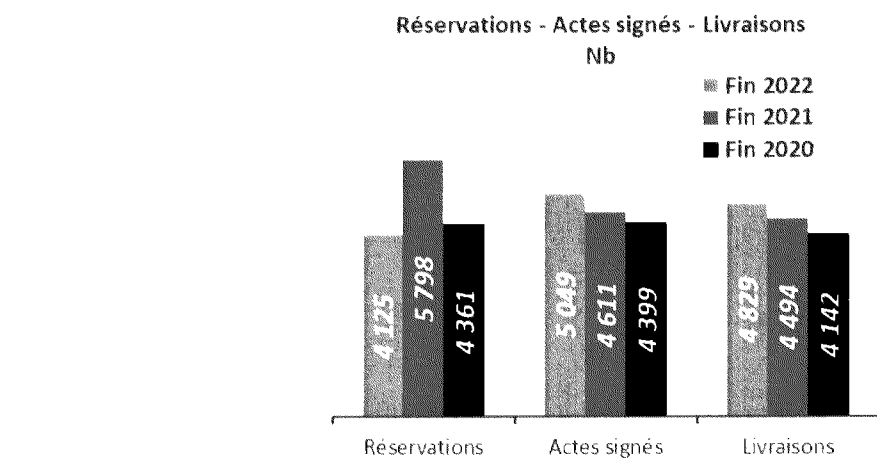
Le 13 septembre 2022, Procivis a reçu le Grand prix de la marque engagée pour ses engagements en faveur de la rénovation des logements des propriétaires modestes et très modestes. Ce prix vient saluer le travail de terrain effectué par les SACICAP en partenariat avec les collectivités locales et l'Etat, en matière de préfinancement des aides publiques. Orientées à 95% sur des ménages très modestes, ces aides permettent aux ménages de ne pas déboursier d'argent au moment des travaux de rénovation de leur logement.

### 2.3 Promotion immobilière

Dans un environnement de marché tendu (-31%, *source sitadel2*), le réseau constate une baisse de 29% de ses réservations entre fin 2022 et 2021 et réalise 4 125 réservations sur l'année 2022.

Par rapport à l'année 2019, année avant Covid, et à périmètre constant (hors Nacarat), l'activité du réseau serait en retrait de 16% (3 977 réservations en 2019).

Au cours de l'année 2022, les désistements ont fortement augmenté : +12% en un an (1 082 en 2022 et 969 en 2021) avec une accélération en fin d'année (26% des réservations non confirmées fin 2022).



Les mises en commercialisation (5 141 logements) sont également en retrait (-10%) entre fin 2022 et 2021 (5 728 logements). La confirmation des actes signés est en hausse de 9% (5 049 à fin 2022 contre 4 611 à fin 2021).

Toutes les régions sont impactées par le ralentissement de l'activité oscillant entre -8% et -55%.

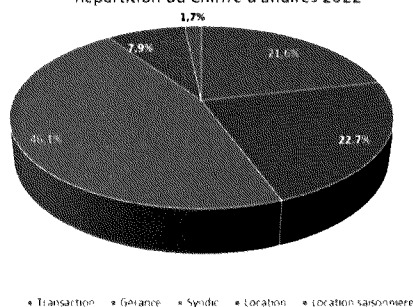
### 2.4 Services immobiliers

La production globale du réseau en 2022 est en progression de 2,9 %. Le chiffre d'affaires est passé de 144,6 M€ en 2021 à 148,8 M€ en 2022. Le ralentissement du 2nd semestre a fait que la progression du chiffre d'affaires s'est réduite à + 2,56%.

Chiffre d'affaires (CA) M€	2019	2020	2021	2022	Var. an	% sur total
Transaction	24,6	26,9	31,3	32,1	2,56%	21,57%
Gérance	29,5	33,8	34,1	33,8	-0,88%	22,72%
Syndic	54,3	62,7	66,9	68,6	2,54%	46,10%
Location	9,2	10	11,7	11,8	0,85%	7,93%
Location saisonnière	2,6	1,4	0,6	2,5	316,67%	1,68%
<b>TOTAL</b>	<b>120,2</b>	<b>134,8</b>	<b>144,6</b>	<b>148,8</b>	<b>2,90%</b>	<b>100,00%</b>

- La transaction a représenté 21,57% de l'ensemble du chiffre d'affaires du réseau. L'activité location, avec un taux de variation positive de son chiffre d'affaires de +0,85 % en 1 an, a pesé à hauteur de 7,93 % des activités de flux.
- L'activité gérance continue de souffrir des impacts des DPE et notamment des arbitrages sur les biens étiquetés E, F et G. Après plusieurs années de hausse continue, son chiffre d'affaires s'est stabilisé avec une baisse minimale de 0,88 % en 2022.
- Le chiffre d'affaires syndic de copropriété a continué de progresser et affiche une hausse de 2,54% cette année. Ces deux secteurs de la production des services immobiliers représentent 68,8% du chiffre d'affaires total.

Répartition du Chiffre d'affaires 2022



Les principaux indicateurs sont les suivants :

- 4 200 transactions
- 15 860 mises en location
- 87 200 lots en gérance
- 706 400 lots gérés en syndic

### 2.5 Procivis Logement Social

Procivis Logement Social, groupe de bailleurs sociaux du réseau Procivis créé en 2020, a accueilli en 2021 deux nouvelles entreprises sociales pour l'habitat (ESH), à savoir Bâtiment et Styles de Bretagne et Les Foyers, filiales de la Sacicap Coopérative Immobilière de Bretagne (CIB).

Puis en 2022, Procivis Logement Social a accueilli définitivement l'ESH Aveyron Habitat, née de la transformation de l'OPH Aveyron Habitat. Ainsi, à la fin d'année 2022, le groupe Procivis Logement social compte 8 actionnaires et 10 filiales et gère près de 58 000 logements sociaux pour une production annuelle de 1.300 logements.

La gouvernance du groupe s'est poursuivie à l'identique, la Présidence étant confiée à la Sacicap Procivis Alpes Dauphiné, représentée par Didier Monnot et la Vice-Présidence à la Sacicap de Saint Nazaire et de la Région des Pays de la Loire représentée par Matthieu Nédonchelle.

Actionnaires de Procivis Logement Social	Filiales contrôlées conjointement
Procivis Sud Massif Central	
Procivis Vallée du Rhône	
FDI Sacicap	
Procivis Alpes Dauphiné	
Procivis Forez-Velay	
Sacicap Saint-Nazaire et de la région des Pays de la Loire	
Tisserin	
CIB	
Partenaire de Procivis Logement Social	
Conseil départemental de l'Aveyron	

Pour la première fois depuis sa création, Procivis Logement Social a organisé une convention à Montpellier réunissant 120 personnes du groupe et des filiales et visant à renforcer la cohésion du groupe. Cet évènement a été un moment intense de convivialité et qui a marqué la construction du groupe. Il a été décidé d'organiser la prochaine convention en 2024.

Les 8 comités métiers (maîtrise d'ouvrage et développement, seniors, patrimoine, gestion locative, fonctions support, finances, dirigeants, communication) instaurés depuis la création du groupe et qui rassemblent les collaborateurs de chaque filiale ont permis de poursuivre la mutualisation et le partage des bonnes pratiques et la conduite de projets communs au niveau du groupe dès lors que les filiales en portent l'intérêt. Les huit comités métiers se sont réunis plus de 40 fois en totalité.

L'ESH Sud Massif Central Habitat prend part à ces comités.

## 2.6 Foncière Procivis

Créée en 2019 pour 18 ans, la Foncière Procivis est un autre outil collectif des SACICAP. Elle est un OPPCI (Organisme professionnel de placement collectif immobilier). Ce fonds d'investissement a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier composé d'immeubles résidentiels, situés en France dans des zones géographiques à forte demande locative, et en ciblant prioritairement le logement intermédiaire.

Afin d'accélérer le développement de la Foncière Procivis, une tentative d'ouverture du capital de l'OPPCI à des investisseurs institutionnels extérieurs au réseau a été opérée en 2021 et a échoué.

Le développement de la foncière se trouvant en-deçà des prévisions initiales, des interrogations fortes des actionnaires se sont exprimées (re questionnement du modèle de l'OPPCI, réflexion sur de nouvelles orientations stratégiques, ...).

La société de gestion ATREAM a présenté sa démission en novembre 2022.

La société de gestion Laillet Bordier – Acer Finance (LB&AF) a présenté une solution de reprise avec un positionnement plus en cohérence avec l'identité coopérative du réseau. L'AG du 21 mars 2023 a approuvé la nomination de la société Laillet Bordier – Acer Finance en tant que nouvelle société de gestion à compter du 31 mars 2023.

L'OPPCI compte, au 31 décembre 2022, 27 actionnaires du réseau Procivis (SACICAP et autres entités).

Au 31 décembre 2022, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 constitue une perte de 148 K€ euros (contre - 110 K€ en 2021). La SACICAP Sud Massif Central détient 500 K€ au capital de cette société.

## 2.7 CIFD

Après plusieurs années de stabilité, la valorisation du titre CIFD a subi en 2020 un fort décrochage sous le double effet de la crise sanitaire et du volume de remboursements anticipés. La recommandation de la valeur du titre CIFD s'établissait à 2.42 € au 31 décembre 2020.

Mi-novembre 2021, un courrier de l'UES-AP informait de la dégradation de la valorisation des titres de CIFD. Puis, le conseil d'administration de CIFD du 16 février 2022 a préconisé une nouvelle dépréciation due à la tendance très défavorable des remboursements anticipés, provoquée par des niveaux de taux d'intérêt très bas et par la dynamique du marché de l'immobilier.

En 2022, la remontée des taux d'intérêt générant une baisse des remboursements anticipés a eu un impact positif sur la valorisation des titres de CIFD. La maîtrise des coûts avec notamment la réduction des effectifs de CIFD a eu un autre effet positif sur la rentabilité de la société.

Les résultats 2022 de Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées ne sont plus impactés par CIFD du fait de la provision prudente effectuée des titres.

### 3. GROUPE PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL TOULOUSE PYRENEES, ACTIVITES ET FAITS MARQUANTS

#### 3.1. Promotion immobilière : Eclisse Promotion

Etape	2022 (nb lots)	2021 (nb lots)	Variations (lots)
ENGAGEMENT FONCIER	147	1639	ns
DÉPÔT PC/PA	634	348	-286
OBTENTION PC/PA	228	210	+18
PC EN RECOURS	195	187	+8
PC/PA REFUSÉ	90	73	+17
PARTICIPATION CONCOURS	330	1175	ns
CONCOURS GAGNÉ	0	320	ns
ACHAT TERRAIN	222	150	+72
LANCEMENT COMMERCIAL	164	156	+8
OUVERTURE DE CHANTIER	146	106	+40
OP. EN COURS DE CONSTRUCTION	237	415	-178
LIVRAISON OPÉRATION	324	123	+201
ABANDON D'OPÉRATION	22	52	-30
RÉSERVATION	127	231	-104
VENTE ACTÉE	159	269	-110

Eclisse & filiales	2022 K€	2021 K€	22 vs 21 K€	22 vs 21 %
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>30 506</b>	<b>45 160</b>	<b>-14 654</b>	<b>-32%</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>1 188</b>	<b>1 429</b>	<b>-241</b>	<b>-17%</b>

D'une vue d'ensemble, l'activité d'Eclisse Promotion en 2022 est marquée par :

- Une baisse continue des mises en chantier sur les deux dernières années avec une légère reprise fin 2022,
- Une baisse des opérations en cours de construction au 2ème trimestre 2022 compensée par une remontée en fin d'année (dépôt PC pour 350 logements à Toulouse en décembre),
- Une reconstitution des stocks à Toulouse et à Rodez : un stock à 6 mois est une mesure prudente dans un contexte de crise possible de la demande,
- Une baisse importante des réservations à Toulouse compensée par la bonne activité de Rodez et par les mises en commercialisation,
- Une baisse des ventes actées dans ce contexte de ralentissement de la demande depuis septembre 2022.

Dans ce contexte, la politique de développement demeure dynamique avec :

- Plus de 600 lots en dépôt de permis de construire, une politique de développement dynamique,
- De bonnes réserves foncières dans de bons emplacements,
- De solides fonds propres,
- Le maintien d'un bon taux de rentabilité des opérations.

Sauf cataclysme (décommande massive dans les réservations, des arrêts de chantiers, ...), les données présentées sont fiables.

Il est à noter :

- Un changement d'échelle dans le développement à Toulouse,
- Un positionnement clairement identifié d'Eclisse Promotion dans le montage de dossiers complexes,
- La reconnaissance de la société en tant qu'interlocuteur par les collectivités locales,
- La maîtrise d'une offre dans une gamme de production étendue (du logement social au logement de standing),
- Une démarche innovante et affirmée dans le respect de l'environnement,
- Un développement externe d'activité hors Occitanie.

### 3.2. Services immobiliers : SA Immo de France Toulouse

Décembre 2022 a vu la création de la société de services immobiliers à Toulouse : Immo de France Toulouse : une SASU (associé unique la SA Immo de France SMC) après obtention de l'avis préalable conforme de l'UES-AP en novembre 2022.

Une stratégie de développement est prévue par secteur d'activité :

- Gestion locative : mandats issus du patrimoine de la SNC 181 route d'Albi, issus de la production d'Eclisse Promotion, sollicitation en lien avec Immo de France Rodez avec pour objectif l'entrée de mandats issus du portefeuille de clients aveyronnais - recrutement d'une collaboratrice en alternance en octobre 2022.

- Syndic de copropriétés : entrée de mandats des copropriétés réalisées par Eclisse Promotion

- Transaction : à venir.

### 3.3. SACICAP Sud Massif Central

L'OFS STON a été créé avec pour membres fondateurs les deux SACICAP du groupe Procivis SMC TP et l'ESH Sud Massif Central Habitat.

Société coopérative d'intérêt collectif, STON OFS permet de compléter l'offre en accession à la propriété, du groupe et ses filiales, via un nouvel outil : le bail réel solidaire (BRS). En dissociant le foncier du bâti, ce dispositif permet de proposer des logements à un prix plus attractif à destination des ménages éligibles.

L'Organisme de foncière solidaire a reçu l'agrément préfectoral le 15 novembre 2022. Sa mise en activité va démarrer et impliquera Eclisse Promotion. Une première opération de 20 logements menée à Castanet Tolosan, communauté d'agglomération du SICOVAL, a été fléchée pour lancer une commercialisation dans le cadre du BRS.

La RSE est un concept fortement ancré dans l'ADN du groupe SMC & TP depuis plus de 100 ans, qui a souhaité encore renforcer son engagement sociétal et environnemental en proposant à Marlène Cure, chargée de missions sociales de la SACICAP SMC, de porter les projets RSE du groupe. Un rapport dédié aux actions menées est annexé au présent rapport.

La structuration des fonctions supports de la holding au service des filiales opérationnelles œuvrant à plus de cohésion et transparence continue à se renforcer.

### 3.4. SACICAP Toulouse Pyrénées

#### 3.4.1. Faits de l'exercice

	2022 K€	2021 K€	22 vs 21 K€	22 vs 21 %
CHIFFRES D'AFFAIRES	0	0	-9	- 100%
RÉSULTAT NET	215	- 4 488	4 703	ns
RÉSULTAT HORS CIFD ET PIERRE PASSION	215	- 66	281	ns
TRÉSORERIE	8 976	9 032	- 56	ns

Depuis 2020, les SACICAP SMC et TP ont une direction générale commune. Elles mènent une action concertée et collaborative dans le domaine des missions sociales. La SACICAP TP est aussi associée dans les opérations de promotion immobilière d'Eclisse Promotion, filiale de la SACICAP SMC.

Afin de consolider les liens étroits entre ces deux entités agissant sur un même territoire, la participation de la SACICAP SMC au capital de la SACICAP TP a été portée à plus de 50 % du capital sans que la gouvernance et les collèges ne soient modifiés, après avis préalable conforme délivré par le conseil d'administration de Procivis Ues-ap le 6 décembre 2022.

Ce nouveau taux de détention offre la possibilité d'une communication financière (comptes consolidés) plus aisée au niveau de Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées, ce qui correspond à la réalité de son activité.

Par suite de cette opération, le capital social de la SACICAP Toulouse Pyrénées sera de 1 500 000 €, (dans les limites du capital maximal statutaire).

L'activité des missions sociales et environnementales est développée dans le rapport annexé au rapport de gestion.

### 3.4.2. Structure

Le conseil d'administration est composé au 31 décembre 2022 de 18 membres.

Au cours de la présente assemblée générale, seront proposés les renouvellements des mandats d'administrateurs arrivant à échéance comme ci-après :

- Conseil Départemental de la Haute Garonne, représenté par Monsieur Julien KLOTZ,
- Monsieur Daniel RAYNAL.

Sera également constatée la démission du mandat d'administrateur de la CAF 31.

La vie sociale de l'entreprise s'est déroulée normalement avec une assemblée générale (30 juin) et 3 conseils d'administration (12 avril, 30 juin et 15 décembre 2022).

Les représentants d'organismes administrateurs dans la SACICAP Toulouse Pyrénées ont été modifiés comme suit :

- Conseil Départemental du Gers : Madame Hélène ROZIS LE BRETON en remplacement de Madame Chantal DEJEAN DUPEBE.

### 3.5. Actionnariat au 31 décembre 2022

#### a - Répartition par catégories

Au 31 décembre 2022, les 45 associés de la SACICAP TOULOUSE PYRENEES sont ainsi répartis par catégories :

Catégories		Nombre d'associés	Nombre de parts
Catégorie 1	Accédants à la propriété	3	3
Catégorie 2	Salariés	1	1
Catégorie 3	Collectivités territoriales et groupements	7	24 362
Catégorie 4	Organismes HLM	3	70
Catégorie 5	Partenaires économiques et sociaux privés	6	20 827
Catégorie 6	Autres SACICAP	3	54 623
Catégorie 7	Personnes physiques contribuant à l'activité par tout moyen	7	63
Catégorie 8	Bénévoles historiques	15	51
<b>Total</b>		<b>45</b>	<b>100 000</b>

#### b - Répartition par collèges

Au 31 décembre 2022, les collèges de la SACICAP sont ainsi constitués :

Collèges (indiquer pour chaque collège l'intitulé retenu)	catégorie d'associés composant le collège	% de capital détenu par chaque collège	% des droits de vote de chaque collège
<i>Collège 1 : Autres SACICAP et leurs filiales</i>	6	54.62%	10%
<i>Collège 2 : Collectivités locales et Groupements</i>	3	24.36%	20%
<i>Collège 3 : Synergie logement social</i>	4	0,07%	10%
<i>Collège 4 : Développement – Partenaires impliqués dans l'accession sociale et les missions sociales</i>	7	0,06%	50%
<i>Collège 5 : Cohésion et développement</i>	1, 2, 5 et 8	20.88%	10%
<b>TOTAL</b>		<b>100,00%</b>	<b>100%</b>

#### c - Actionnariat salarié

Conformément aux dispositions de l'article L.225-102 du Code de commerce, il est indiqué qu'au 31 décembre 2022, 1 salarié de la SACICAP TOULOUSE PYRENEES détient 1 part sociale à 15 € (catégorie 2, collège 5 ayant 10 % des droits de vote en assemblée générale)

#### d - Associés ayant acquis ou perdu la qualité d'associé au cours de l'exercice

En application des dispositions de l'article 12-3 des statuts de la société, un état récapitulatif des entrées et sorties d'associés intervenues au sein de l'actionnariat au cours de l'exercice 2021 est donné ci-après :

##### Entrées d'associés : 1

- catégorie 7 : personnes physique et morales contribuant par tout moyen au projet

Associé(e)	Date	Collège	Catégorie	Nb parts	Capital
BIROT Bernard	30/06/2022	4	7	10	150 €

##### Sorties d'associés : 1

- catégorie 8 : bénévoles historiques

Associé(e)	Date	Collège	Catégorie	Nb parts	Capital
CALVET Jean-Jacques	30/06/2022	8	5	21	315 €

Souscription supplémentaire au capital d'un associé existant : 1

- catégorie 6 : autres SACICAP

Associé(e)	Date	Collège	Catégorie	Nb parts supplémentaires souscrites	Capital supplémentaire souscrit
SACICAP SUD MASSIF CENTRAL	15/12/2022	1	6	13 352	200 280 €

e - Capital social au 31 décembre 2022

Le montant du capital social de la société au 31 décembre 2022 s'élève à : 1 500 000 € (un million cinq cent mille euros) divisé en 100 000 parts de 15 € chacune.

f - Conditions d'admission des associés dans les catégories et collèges

Nous vous rappelons que le conseil d'administration de la société, conformément à l'article 11-2 des statuts a précisé les modalités d'admission des associés dans les catégories et collèges, dans le cadre d'un règlement intérieur que nous vous rappelons ci-dessous :

• Pour la catégorie 1 : accédants à la propriété

Le nombre d'associés entrant dans la catégorie des « bénéficiaires » ne peut être inférieur à un.

Les accédants à la propriété sont informés par tout moyen des particularités de la SACICAP dès leur première opération.

Sont pris comme critères d'admission à cette catégorie, la nature du contrat dont bénéficie l'accédant à la propriété, sa durée, ... selon les modalités qui seront précisées dans le règlement intérieur adopté par le conseil d'Administration

• Pour la catégorie 2 : salariés

Le nombre d'associés entrant dans la catégorie des salariés ne peut être inférieur à un.

Sont pris comme critères d'admission à cette catégorie, la nature du contrat de travail, l'ancienneté du salarié, ... selon les modalités qui seront précisées dans le règlement intérieur adopté par le conseil d'Administration.

• Pour la catégorie 3 : collectivités territoriales et leurs groupements

Le nombre d'associés entrant dans la catégorie « collectivités territoriales et leurs groupements » est au minimum d'un.

Sont pris comme critères d'admission en qualité d'associé de cette catégorie, les opérations d'habitat social réalisées par la société en liaison avec la collectivité territoriale concernée, l'intérêt que celle-ci aura manifesté en faveur de l'accession sociale à la propriété et son intention de développer ce type d'opérations dans les 2 ans de la demande d'admission.

• Pour la catégorie 4 : organismes HLM

Le nombre d'associés entrant dans la catégorie « organismes HLM » est au minimum d'un.

Sont notamment pris en compte comme critères d'admission en qualité d'associé de cette catégorie : l'importance du parc social détenu, la capacité de l'organisme à satisfaire à l'engagement de relogement des accédants à la propriété rencontrant des difficultés, les synergies existantes ou à mettre en œuvre avec la SACICAP, la qualité de l'actionnariat de référence... selon les modalités qui seront précisées dans le règlement intérieur adopté par le conseil d'Administration.

• Pour la catégorie 5 : partenaires économiques et sociaux privés

Le nombre d'associés entrant dans cette catégorie est au maximum de trente personnes.

Sont pris comme critères d'admission en qualité d'associé de cette catégorie, l'implication passée et future des partenaires dans la vie de la société, la synergie pouvant être trouvée entre les secteurs d'activité, l'absence d'incompatibilité avec le projet économique et social de la SACICAP... selon les modalités qui seront précisées dans le règlement intérieur adopté par le conseil d'Administration.

• Pour la catégorie 6 : autres SACICAP

Le nombre d'associés entrant dans cette catégorie est au maximum de trente personnes.

Les autres SACICAP adhérentes à l'UES-AP ou leurs filiales détenues majoritairement pourront être admises en qualité d'associé de cette catégorie en fonction de l'ancienneté de leur participation au capital de la société, des synergies trouvées dans la conduite de leurs projets respectifs, de la cohésion qui peut résulter de l'échange d'expériences, ... selon les modalités qui seront précisées dans le règlement intérieur adopté par le conseil d'Administration.

• Pour la catégorie 7 : personnes physiques et morales contribuant par tout moyen au projet

Le nombre d'associés entrant dans cette catégorie est au maximum de cinquante personnes.

Sont notamment pris comme critères d'admission en qualité d'associé de cette catégorie, l'ancienneté au sein de la société en tant qu'Actionnaire ou Administrateur, l'action en faveur de l'intérêt social et du projet, l'apport en termes d'image, la qualification dans le domaine du logement présentent un réel intérêt pour l'action conduite par la SACICAP.

• Pour la catégorie 8 : bénévoles historiques

Le nombre d'associés entrant dans cette catégorie est au maximum de cinquante personnes.

Sont notamment pris comme critères d'admission en qualité d'associé de cette catégorie, l'ancienneté au sein de la société en tant qu'Actionnaire ou Administrateur.

### 3.6. Prises de participations ou cessions significatives

#### 3.6.1. Prises de participations (dans SCCV, SNC, SARL) :

- SCCV 4 AVENUE MERMOZ : 40 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 10 % par suite de création de société immatriculée le 25/02/2022
- SCCV L'ECRIN : 40 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 10 %, par suite de création de société immatriculée le 22/03/2022
- SCCV FAUST & MARGUERITE : 40 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 10%, par suite de création de société immatriculée le 23/03/2022
- LA FABRIQUE (SCCV) : 40 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 10 %, par suite de création de société immatriculée le 06/07/2022
- SCCV CŒUR SEBAZAC : 32 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 8 %, par suite de création de société immatriculée le 02/09/2022
- SCCV CHEMIN DE SALABRU : 40 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 10 %, par suite de création de société immatriculée le 06/10/2022.
- SNC 34 BD DE LA GARE : 40 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 10 % en date du 25/11/2022.
- RUE DE LA GARE (SCCV) : 40 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 10 %, par suite de création de société immatriculée le 01/12/2022.
- SNC CHAIREDON TEINTURIERS : 40 parts à 1 € sur un capital de 400 €, soit une participation à hauteur de 10 % en date du 22/12/2022.

#### 3.6.2. Cessions de participations (dans SCCV, SNC, SARL, ...)

Néant.

#### 3.6.3. Dissolutions – liquidations

- SNC 52 CHEMIN VOUET : dissolution en date du 10 août 2022 / liquidation en date du 30 septembre 2022
- P 1502 : dissolution en date du 10 août 2022 / liquidation en date du 30 septembre 2022
- SCCV 61 AVENUE CAMPREL : dissolution en date du 10 août 2022 / liquidation en date du 30 septembre 2022

## 4. Les résultats financiers

### 4.1. Comptes ordinaires (SIG, bilan, résultats financiers des 5 derniers exercices, autres points (dettes fournisseurs, charges et dépenses, indemnités compensatrices des adm), affectation du résultat)

#### Actualisation de la provision Crédit Immobilier de France Développement

Dans la suite de la décision de la Commission européenne mettant en résolution ordonnée la filière crédit contrôlée par les SACICAP - le Crédit immobilier de France (CIF) - la participation de la SACICAP Toulouse Pyrénées a été concentrée sur le holding Crédit immobilier de France développement (CIFD) par suite de l'apport à cette dernière en décembre 2014 des titres détenus par la Société dans la filiale de financement régionale CIF SUD OUEST.

La valeur nette comptable des titres du Crédit Immobilier de France Développement dans les comptes sociaux et consolidés de la SACICAP Toulouse Pyrénées était de 771 K€ au 31 décembre 2021.

Par suite des éléments communiqués par le réseau sur l'actualisation de la valorisation des titres CIFD, faisant suite à la distribution du dividende reçu en 2022, la dépréciation des titres de CIFD a été ajustée dans les comptes de la SACICAP Toulouse Pyrénées en tenant compte d'une part d'un estimé des dividendes à encaisser et d'autre part de la décroissance de valeur des titres depuis 2015. Cela se traduit par une dépréciation complémentaire de 115 K€, ramenant la valeur unitaire des titres de 0.40 € à 0,34 € et une valeur comptable nette de 657 K€.

Par ailleurs, quels que soient les dividendes attendus dans le cadre du burden sharing, les résultats de ses filiales immobilières et les restructurations engagées permettent au groupe d'assurer son développement conformément à son plan stratégique, tout en autorisant la SACICAP Toulouse Pyrénées à assumer les missions qui pourraient lui être dévolues dans le cadre de la nouvelle convention stratégique signée avec l'Etat (missions sociales).

#### 4.1.1. Soldes Intermédiaires de gestion

La production de l'exercice 2022 est de 0 €.

Les consommations en provenance des tiers sont de 199 K€ (contre 166 K€ en 2021). Ces consommations reprennent les divers achats et services extérieurs dont :

- la refacturation de la SACICAP SMC pour 81 K€ (74 K€ en 2021). Une personne absente partiellement en 2021.
- honoraires : 9 K€ (CAC, ...)
- assurances : 10 K€
- cotisations (UESAP, ADIL, USH...) : 73 K€ (la cotisation UESAP est de 67 K€ contre 36 K€ en 2021)
- loyer : 13 k€
- publicités : 2 k€ (Bâche les Minimés)
- frais bancaires : 2 k€...

La valeur ajoutée s'élève à -199 K€ contre -166 K€ en 2021.

Les impôts et taxes en 2022 (36 K€) sont supérieurs au montant en 2021 (15 K€). Cela provient d'une hausse de la TVA non récupérable.

Les charges de personnel sont de 31K€ (contre 32 K€ en 2021).

L'excédent brut d'exploitation est en baisse de - 266 K€ contre - 213 K€ en 2021. La baisse de l'EBE est due essentiellement à l'augmentation de la cotisation UESAP et de la hausse de la TVA non récupérable.

Les charges diverses d'exploitation sont de 15 K€. Elles se composent essentiellement des indemnités compensatrices versées aux administrateurs, des dotations aux amortissements sur immobilisations et d'une perte sur les prêts missions sociales.

Le résultat d'exploitation ressort à -280 K€ contre -220 K€ en 2021.

Les dividendes des SCCV filiales sont de 318 K€ contre 102 K€ en 2021 soit :

- 95 K€ de la SCCV ZAC Saint-Martin,
- 27 K€ de la SCCV Chemin de Vignaux,
- 6 K€ de la SCCV P1502
- 15 K€ de la SNC Bd Maurens
- 25 K€ de la SCCV Chemin du Chapitre
- 38 K€ de la SCCV Le Girou
- 101 K€ de la SCCV Les 3 Violettes
- 10 K€ de la SCCV Rte de Montaigut

Les pertes de 2021 des SCCV filiales supportées par la SACICAP Toulouse Pyrénées sont à hauteur de 16 K€ en 2022 contre 10 K€ en 2021 soit :

- 4 K€ de la SCCV 61 Avenue Crampel,
- 2 K€ de la SNC Chairedon Teinturiers.
- 9 K€ de la SNC 48 Rue Matabiau

Les produits financiers ressortent à 312 K€ contre 1 122 K€ en 2021. Ils comprennent :

- Les dividendes pour 117 K€ composés essentiellement des dividendes reçus de CIFD pour 115 K€ (contre 766 K€ en 2021),
- Les frais de gestion des prêts missions sociales pour 4 K€,
- Les produits des placements pour 138 K€ (contre 59 K€ en 2021),
- Les Bonis de liquidation de la SCCV 61 Avenue Crampel, de la SCCV P1502 et de la SNC 52 Chemin Vouet pour 39 K€
- Une reprise de provision sur prêts missions sociales pour 15 K€

Les charges financières sont de 123 K€ contre 3 850 K€ en 2021. Elles sont constituées par une dépréciation sur les titres CIFD et par une provision sur les prêts missions sociales.

Les produits exceptionnels s'élevaient à 7 K€ contre 3 001 K€ en 2021. Ils sont issus :

- D'un remboursement de solde d'huissier pour la SCCV Les Jardins de la Halle pour 6 K€,
- D'un remboursement de régularisation de charges 2019/2020 sur le loyer du 154 Allée de Barcelone pour 1 K€

Les charges exceptionnelles sont de 3 K€ générées par la liquidation des SCCV et SNC.

Le résultat exceptionnel est donc positif sur l'exercice à 4 K€.

Le résultat net ressort donc à 215 K€, contre -4 488 K€ pour 2021. Le résultat 2021 aurait été de -66 K€ hors impact sur le compte de résultat des titres CIFD et Pierre Passion. La dégradation 2021 du résultat intrinsèque s'explique par la moindre distribution sur cet exercice des quotes-parts des résultats des filiales de promotion immobilière.

#### 4.1.2. Bilan

Le bilan, établi au 31 décembre 2022, constate un total de 14 801 K€, contre 14 378 K€ en 2021.

##### A l'actif

Les immobilisations corporelles nettes sont de 9 K€.

Les immobilisations financières nettes sont de 3 966 K€ (3 313 K€ en 2021), comprenant les participations pour 1 454K€ nettes des dépréciations sur titres enregistrées et les prêts missions sociales pour 2 511 K€. Le montant de la dépréciation sur les titres CIFD s'élève à 19 188 K€ pour un total de 19 845 K€ enregistrés en titres de participation.

En complément, l'encours des prêts missions sociales est de 2 511 K€ (1 761K€ en 2021) provisionné pour 33 K€.

Les créances sont de 1 850 K€ contre 2 022 K€ en 2021. Ces créances correspondent principalement aux avances de trésorerie en compte courant pour les opérations de promotion immobilière (1 824 K€).

La situation de trésorerie s'établit à 8 976 K€ en 2022 contre 9 033 K€ en 2021 soit une baisse de 57 K€.

##### Au passif

Les capitaux propres sont de 14 683 K€ contre 14 268 K€ en 2021. Le capital social a été augmenté au cours de l'année 2022 passant de 1 300 K€ à 1 500 K€.

Les dettes passent de 107 K€ en 2021 à 115 K€ en 2022. Ces dettes correspondent principalement à la refacturation de la SACICAP SMC payée début 2023.

#### 4.1.3. Résultats financiers des 5 derniers exercices

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	1 500 000	1 299 885	1 299 900	1 302 270	1 302 480
Nombre de parts sociales	100 000	86 659	86 660	86 818	86 832
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	-	-	8 675	3 580	7 524
Résultat avant impôt, amortissements et provisions	324 498	931 506	567 534	1 078 625	2 712 015
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Résultat net	214 998	4 488 331	2 858 970	280 112	39 750
Résultat distribué	-	-	-	-	-
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, mais avant amortissements et provisions	3,24	10,75	6,55	12,42	31,23
Résultat après impôt, amortissements et provisions	2,15	51,79	32,99	3,23	0,46
Dividende attribué	-	-	-	-	-
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés	-	-	-	2	2
Masse salariale	19 852	20 548	101 001	129 574	130 359
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales ...)	11 517	11 736	54 595	71 190	70 899

#### 4.1.4. Autres points

##### 4.1.4.1 Délais de paiement des fournisseurs et des clients

En application des dispositions de l'article D.441-4 du Code de commerce, il est précisé les délais de paiement des fournisseurs et des clients au 31 décembre 2021 :

	Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	5					5	0					0
Montant total des factures concernées H.T					83 929,03 €	83 929,03 €						- €
Pourcentage du montant total des achats H.T de l'exercice		0,00%	0,00%	0,00%	42,27%	42,27%						
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T de l'exercice												
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues	0						0					
Montant total des factures exclus	0						0					
<b>(C) Délais de paiement de références utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b>												
Délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux						Délais légaux					

#### 4.1.4.2 Charges et dépenses non déductibles

En application de l'article 223 quater du code général des impôts, on constate qu'il existe 0 euros de charges ou dépenses non déductibles fiscalement (article 39-4 du code général des impôts).

#### 4.1.4.3 Indemnités compensatrices au titre de l'exercice 2023

Depuis 2008, sur recommandation de la Chambre syndicale et délibération du conseil d'administration de la société en date du 5 mars 2008, le mandat d'administrateur est rémunéré par l'allocation de jetons de présence, dont le montant global est fixé par l'assemblée générale ordinaire et dont la répartition est faite au prorata des présences aux séances.

Par recommandation du conseil d'administration de l'UES-AP en date du 9 décembre 2014, la somme globale au titre des indemnités compensatrices est fixée dans la limite maximum du plafond fixé par l'article 210 sexies du CGI pour les sociétés employant moins de 5 personnes, soit à ce jour 457 € au titre d'un exercice par membre du conseil, et ce quel que soit le nombre de personnes employées par la SACICAP concernée.

En application de ces dispositions, il reviendra à la prochaine assemblée générale de fixer le montant global, soit un total maximal annuel pour 2023 de 7 769 € (457 € x 17 administrateurs) au titre de la rémunération des mandats d'administrateur par l'allocation d'indemnités compensatrices.

Le conseil d'administration pourra ensuite librement répartir ladite somme entre les administrateurs.

#### 4.1.4.4 Affectation du résultat

L'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration, en date du 12 avril 2023, décide d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à 214 997.61 €, comme suit :

- Réserve légale (15%)	32 249,64 €
- Réserve statutaire (42.5%)	91 373,98 €
- Dividendes	0,00 €
- Autres réserves impartageables (42.5%)	91 373,98 €
- Réserve de prévoyance	0,00 €
- Prime de fusion	0,00 €

Le total des sommes nettes distribuées s'élèvera à : 0.00 €.

Conformément à la loi, sont mentionnés ci-après les intérêts statutaires mis en paiement au titre des trois derniers exercices.

EXERCICE	Nombre de titres rémunérés	Dividende/Intérêt statutaire
31/12/2021	86 659	0,00 €
31/12/2020	86 660	0,00 €
31/12/2019	86 818	0,00 €

## 4 EVENEMENTS POST-CLOTURE

La société évolue toujours dans un contexte géopolitique et économique incertain.

L'année 2022 a été marquée par :

- La guerre en Ukraine,
- Une forte inflation ayant pour conséquence une hausse des coûts (énergie, matières premières, salaires, transports...),
- Des difficultés d'approvisionnement,
- L'impact de l'augmentation des taux d'intérêts et ses conséquences sur les financements immobiliers,

Ces tendances se poursuivent actuellement en 2023.

La société a procédé à une analyse des potentiels impacts sur les comptes annuels, puis établi une stratégie prudente en fonction de ce nouveau contexte. Le plan de développement a été réalisé de ce fait sur la base d'hypothèses très prudentes.

Les incidences liées au contexte général et celui des crises en cours pourraient continuer à amener des évolutions défavorables susceptibles d'impacter les conditions de réalisation des opérations en cours et donc avoir des incidences sur les résultats des filiales.

## 5 LES PERSPECTIVES

### 5.1 Promotion immobilière | Eclisse Promotion

La société s'emploie à affronter la crise dans les meilleures conditions en gérant à court terme au mieux cette conjoncture très difficile. Les perspectives portent sur les points suivants :

- A Rodez : en consolidant les liens avec la collectivité et axant le développement autour de projets structurants tels que Cœur Sébazac (création d'un quartier et d'une vie de quartier) et d'autres nouveaux projets notamment à Bourran, Rue Bêteille et dans d'autres commune de l'agglomération ruthénoise.
- A Toulouse dans son agglomération : mêmes objectifs avec des projets novateurs comme ceux de Brouardel, La Vache, Malepère ou Ancely qui représentent un total de plus de 1 500 logements réalisés dans les quatre à cinq années à venir.
- En Ile-de-France avec un développement d'activité autour de projets bien engagés notamment dans le Val-de-Marne et en créant un lien avec la communauté des Aveyronnais de Paris (projet en cours).

Enfin, via l'Organisme de foncier solidaire STON, agréé en fin d'année 2022, la production d'une offre de logements commercialisés dans le cadre du Bail Réel Solidaire (BRS) sera un outil très efficace pour parfaire notre offre en accession sociale à la propriété en zone de tension foncière.

Dans un contexte fait d'indicateurs inquiétants, une attention particulière sera portée à la mesure du risque tout en maintenant un niveau de production.

Les cycles sont souvent d'une durée de deux à trois ans. Une fois les curseurs placés au bon niveau et sur la base d'un portefeuille de développement respectable, il faudra être prêt au bon moment de la reprise.

### 5.2 Services immobiliers | Immo de France Toulouse

2022 a vu la création de la SAS Immo de France à Toulouse.

2023 sera axée à œuvrer au développement dans cette ville soit à partir de la SAS, soit via une croissance externe qui permettra de déployer plus rapidement ce service toujours en lien avec l'Aveyron.

### 5.3 Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées

La visibilité sur fin 2023 est faible ; il est difficile de dresser des perspectives.

La solidité des fonds propres des sociétés du groupe demeure un bon indicateur pour rebondir en sortie de crise.

Dans l'actuel contexte de l'immobilier, Procivis SMC TP est soumis aux aléas conjoncturels et garde en perspectives notamment :

- Le déploiement de la nouvelle convention missions sociales au niveau du groupe, qui nous engage désormais sur nos territoires Sud Massif Central et Toulouse Pyrénées jusqu'en 2030 pour plus de 20 millions d'euros,
- Le déploiement et le renforcement de la démarche RSE (responsabilité sociétale des entreprises) autour des trois axes du développement durable : environnement (biodiversité, transition énergétique), économie (soutien au tissu associatif local : sportif, culturel, patrimoine) et social (bien-être en entreprise, accompagnement des ménages les plus modestes).

En 2013, le groupe SMC a 110 ans, 110 années durant lesquelles il a toujours accompagné les politiques publiques et les changements sociétaux et s'appliquera à poursuivre sa mission en se dotant de nouveaux outils et en confortant sa présence au plus près du terrain et des besoins.

## 6. LE MOT DU PRESIDENT

*« Dans un environnement perturbé (inflation des matières premières, augmentation des taux d'intérêt, pénurie de l'offre immobilière...), l'activité de notre groupe et plus particulièrement le secteur de la promotion a été naturellement impactée au cours de l'année 2022. Toutefois, c'est dans les périodes compliquées que l'on mesure la résilience et la solidité des sociétés.*

*A cet égard, notre groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées a réalisé au cours de l'année écoulée de bons résultats dans l'ensemble de ses composantes et métiers. Il a poursuivi son développement tout en maintenant à un rythme soutenu les missions sociales et environnementales favorisant l'accession à la propriété, la rénovation immobilière ou la lutte contre la précarité énergétique. Cette activité vertueuse nous différencie et nous y sommes particulièrement attachés. En résumé : dans un contexte difficile, voilà une année réussie et cela mérite d'être souligné.*

*Au-delà, les nombreux projets et réalisations finalisées sur l'exercice témoignent du dynamisme et de l'ambition du groupe. C'est le fruit d'une direction générale éclairée, de l'engagement des collaborateurs, d'une situation financière solide et d'un ancrage territorial fort.*

*Au titre de Président de Procivis Toulouse Pyrénées, je veux mentionner la création au sein de notre groupe de l'OFS (organisme de foncière solidaire) STON, la création d'une structure Immo de France sur Toulouse et la volonté de déployer sur l'agglomération toulousaine des opérations de logements sociaux par la filiale SMC Habitat. Ces développements vont contribuer à optimiser les synergies entre les composantes du groupe, à saisir toutes les opportunités et à conforter la dimension régionale du groupe.*

*Dans cette phase de croissance, la consolidation et la coordination de notre organisation s'impose et c'est avec enthousiasme et confiance que, collectivement, nous pouvons envisager le futur. »*

**SACICAP TOULOUSE PYRENEES**  
**Société anonyme coopérative d'intérêt collectif**  
**Pour l'accèsion à la propriété**  
**Société à capital variable**  
**181, Route d'Albi – 31200 TOULOUSE**  
**SIRET 590 805 396 000 116 RCS TOULOUSE**

**ANNEXES**  
**AU RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DU 29 JUIN 2023**

SACICAP TOULOUSE PYRENEES  
Société anonyme coopérative d'intérêt collectif  
Pour l'accèsion à la propriété  
Société à capital variable  
181, Route d'Albi – 31200 TOULOUSE  
SIRET 590 805 396 000 116 RCS TOULOUSE

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE  
EXERCICE 2022

1. Mandats et fonctions exercés par chaque mandataire social

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4, alinéa 1, 1° du code de commerce, est dressée ci-dessous la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social de la société durant l'exercice :

Monsieur Claude GRAND

Né le 24/12/1954 à TONNEINS (47)

Demeurant 21, boulevard d'Estourmel 12000 RODEZ

Président, administrateur	SACICAP TOULOUSE PYRENEES
Vice-Président, administrateur	SACICAP SUD MASSIF CENTRAL
Membre du Conseil de Surveillance	RAGT Rouergue Auvergne Gévaudan Tarnais
Administrateur	IMMO DE France SUD MASSIF CENTRAL (représentant Eclisse Promotion)
Administrateur	GIE LOGIMIP
Administrateur	ECLISSE PROMOTION
Administrateur	OFS STON (représentant SACICAP Toulouse Pyrénées)

Monsieur Guy COMBRET

Né le 14/04/1952 à RODEZ (12)

Demeurant 34, rue Henry Jaudon 12000 RODEZ

Vice-Président, administrateur	SACICAP TOULOUSE PYRENEES
Président, administrateur	SACICAP SUD MASSIF CENTRAL
Administrateur	ECLISSE PROMOTION
SAS SMCI	IMMO DE France SUD MASSIF CENTRAL (représentant SUD MASSIF CENTRAL IMMOBILIER)
Gérant associé	SCI COMBRET IMMO
Président, administrateur	OFS STON (représentant SACICAP Sud Massif Central)

Monsieur Cyril GASPAROTTO

Né le 21/12/1980 à TOULOUSE (31)

Demeurant 181, Route d'Albi – 31200 TOULOUSE

Directeur Général	SACICAP SUD MASSIF CENTRAL
Directeur Général	SACICAP TOULOUSE PYRENEES
Directeur Général	ECLISSE PROMOTION
Vice-Président, administrateur	ESH SUD MASSIF CENTRAL HABITAT
Administrateur	PROCIVIS IMMOBILIER
Administrateur	CAUTIALIS (représentant SACICAP Sud Massif Central,

	Président du comité d'audit, Président du comité des risques)
Administrateur	ESH LOZERE HABITATIONS (représentant SACICAP Sud Massif Central)
Administrateur	GIE SUD MASSIF CENTRAL LOGEMENTS (représentant SACICAP Sud Massif Central)
Administrateur	HABITAT SOCIAL EN OCCITANIE (HSO) (représentant SACICAP Toulouse Pyrénées)
Administrateur	GIE LOGIMIP (représentant SACICAP Sud Massif Central)
Administrateur	COOPERATIVE UN TOIT POUR TOUS (représentant SACICAP Toulouse Pyrénées)
Administrateur	OFS STON
Administrateur	PROCIVIS LOGEMENT SOCIAL (représentant SACICAP Sud Massif Central)
Administrateur	ESH AVEYRON HABITAT (représentant Procivis Logement Social)
<b>ALTEAL</b>	<b>Représentée par Monsieur Philippe TRANTOUL</b>
Née le 16/07/1965 à TOULOUSE (31)	
Demeurant 4, rue François Villon 31700 CORNEBARRIEU	
Administrateur, représentant la société ALTEAL	SACICAP TOULOUSE PYRENEES
Administrateur	GIE Habitat en Région
Directeur Général	ALTEAL
Administrateur	SOCIETE LOCALE D'EPARGNE HAUTE-GARONNE OUEST
Directeur Général	SAC Habitat en région Occitanie
Administrateur	SA HLM Un Toit pour Tous
<b>ASSOCIATION D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (ADIL 65)</b>	<b>Représentée par Madame Anne COLAT PARROS</b>
Née le 15/09/1958 à BAGNERES DE BIGORRE (65)	
Demeurant 19, rue Lordat, 65190 TOURNAY	
Administratrice	SACICAP TOULOUSE PYRENEES
Directrice	ADIL 65
<b>Monsieur Bernard BIROT</b>	
Né le 04/08/1957 à ALBI (81)	
Demeurant 5, Rue des Potiers 31000 TOULOUSE	
Administrateur	SACICAP TOULOUSE PYRENEES
Administrateur	SACICAP SUD MASSIF CENTRAL
Président, administrateur	SUD MASSIF CENTRAL HABITAT
Administrateur	OFS STON (représentant Sud Massif Central Habitat)
Dirigeant	BIROT Bernard (entrepreneur individuel – activités comptables et juridiques)
<b>CAISSE D'ALLOCATIONS FAMILIALES DE LA HAUTE-GARONNE</b>	<b>Représentée par : Monsieur Serge CAMBOU</b>
Né le 13/05/1960 à TOULOUSE (31)	
Demeurant 26, rue du Parc de Ribaute 31130 QUINT FONSEGRIVES	
Administrateur	SACICAP TOULOUSE PYRENEES
Administrateur	LA CITE JARDINS
Membre du Conseil de Surveillance	PROMOLOGIS
Administrateur	CAISSE ALLOCATIONS FAMILIALES DE LA HAUTE-GARONNE
<b>COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU MURETAIN</b>	<b>Représentée par : Monsieur Alain SOTTIL</b>
Né le 10/03/1952 à MURET (31)	

Demeurant 36, rue de la Ferranne – 31600 EAUNES

Administrateur, représentant la Communauté  
d'agglomération du Muretain

Maire

Vice-Président

Représentant permanent Communauté  
d'Agglomération du Muretain

Représentant permanent Communauté  
d'Agglomération du Muretain

Représentant permanent Communauté  
d'Agglomération du Muretain

Représentant permanent Communauté  
d'Agglomération du Muretain

Représentant permanent Communauté  
d'Agglomération du Muretain

Représentant permanent Communauté  
d'Agglomération du Muretain

SACICAP TOULOUSE PYRENEES

Mairie d'EAUNES

Société SIVOM SAGE

ADIL 31

ALTEAL

CIL

CRHH

OPH 31

SA les Chalets

COMMUNAUTE URBAINE TOULOUSE METROPOLE Représentée par : Monsieur Gérard ANDRE

Né le 12/09/1960 à ALGER (ALGERIE)

Demeurant 26, chemin de Lespinasse 31140 AUCAMVILLE

Administrateur

Maire

Vice-Président

Conseiller syndical

Délégué titulaire

Président

Délégué titulaire

Délégué titulaire

Délégué titulaire

Délégué titulaire

Délégué titulaire

Administrateur

Administrateur

Administrateur

SACICAP TOULOUSE PYRENEES

VILLE D'AUCAMVILLE

TOULOUSE METROPOLE

TISSEO COLLECTIVITES

Conseil Métropolitain de Sécurité et de Prévention de  
la Délinquance

Ecoles supérieure des arts du cirque Toulouse  
Occitanie

Etablissement Public Foncier Local du Grand  
Toulouse

Halle des mécaniques

Institut Supérieur des Arts de Toulouse

SEM d'Exploitation de Centre Culture Educatif et de  
Loisirs

Syndicat Mixte d'Etude pour entreprendre et mettre  
en œuvre le schéma de cohérence territoriale de la  
grande agglomération toulousaine

Etablissement Public du Capitole

Société Publique Locale Métronum

Tisséo Voyageurs

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ARIEGE

Née le 28/09/1950 à FOIX (09)

Demeurant 10 Route de Saint- Bauzeil 09100 BENAGUES

Administratrice

Présidente

Administratrice

Vice-Présidente

Représenté par : Madame Marie-France VILAPLANA

SACICAP TOULOUSE PYRENEES

Office HLM 09

CONSEIL DE SURVEILLANCE CHIVA

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ARIEGE

CONSEIL DEPARTEMENTAL DU GERS

Née le 7 janvier 1961 à AUBIET (32)

Demeurant 1, Bis Résidence Gabriel – 32200 GIMONT

Administratrice (depuis le 25/01/2022)

Conseillère Départementale

Représenté par : Madame Hélène ROZIS LE BRETON

SACICAP TOULOUSE PYRENEES

Canton Gimone Arrats – Département du Gers

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE  
Né le 12/12/1972 à STRASBOURG (67)  
Demeurant 37, rue de CUGNAU – 31300 TOULOUSE

Représenté par : Monsieur Julien KLOTZ

Administrateur	SACICAP TOULOUSE PYRENEES
Conseiller départemental	
Membre de la commission permanente	
Président de la commission politique de la Ville	Conseil Départemental Haute Garonne Canton de Toulouse I
Délégué aux mobilités douces	
Administrateur	SA HLM DES CHALETS
Représentant permanent du Conseil Départemental de la Haute Garonne	
Membre du Conseil d'administration	SCIC HLM DE LA HAUTE GARONNE
Administrateur	GIE GARONNE DEVELOPPEMENT
Salarié	THALES AVS France
Administrateur	SCIC HLM NOTRE MAISON
Président	MJC ROGUET
Administrateur, représentant permanent de la SA HLM des CHALETS	Occitalys Foncier (SA)
Administrateur	SCIC ENERCOOP MIDI PYRENEES
Administrateur	SAC GARONNOVA
Président	ADIL 31

CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTES-PYRENEES  
Né le 08/11/1952 à SAINT PE DE BIGORRE (65)

Représenté par : Monsieur Marc BEGORRE

Demeurant 19, Route de Saint Vincent – 65380 LAMARQUE PONTACQ

Administrateur représentant le Conseil département des Hautes-Pyrénées	SACICAP TOULOUSE PYRENEES
Maire	Mairie de LAMARQUE-PONTACQ
Vice Président	Communauté d'agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées

Monsieur Robert DELRIEU

Né le 30/09/1948 à LAVAUUR (81)

Demeurant 12, rue Bertrand Clauzel 31500 TOULOUSE

Administrateur	SACICAP TOULOUSE PYRENEES
Président commission appel d'offres	PROMOLOGIS
Administrateur et Président de la commission appel d'offres	EDENIS

Madame Sylvie LABESSAN

Née le 18/08/1962 à VILLENEUVE SUR LOT (47)

Demeurant 22 Rue Clos Llanura – Appt C33 – 31130 TOULOUSE

Administratrice	SACICAP TOULOUSE PYRENEES
Administratrice	SACICAP SUD MASSIF CENTRAL

Monsieur Daniel RAYNAL

Né le 12/12/1950 à TOULOUSE (31)

Demeurant 13, chemin de Malet 09000 FOIX

Administrateur	SACICAP TOULOUSE PYRENEES
----------------	---------------------------

SACICAP SUD MASSIF CENTRAL Représentée par Madame Nathalie PLAT-SOLAZZI

Née le 4 mai 1965 à RODEZ (12)

Demeurant Place des Maçons à 12000 RODEZ

Administratrice	SACICAP TOULOUSE PYRENEES (représentant la
-----------------	--

Administratrice  
Présidente

SACICAP Sud Massif Central)  
OFS STON  
IMMO DE FRANCE TOULOUSE

SICOVAL

Représenté par : Monsieur Jacques SEGERIC

Né le 18/02/1955 à FIGEAC (48)

Demeurant 1, Allée de la Guérinière – 31320 VIGOULET-AUZIL

Administrateur  
Administrateur  
Maire  
14° Vice-Président  
Administrateur  
Administrateur  
Administrateur Vice-Président

SACICAP TOULOUSE PYRENEES  
OFS Occitalys Foncier  
Mairie de Vigoulet-Auzil  
SICOVAL  
Association des Maires de France  
SPL Enova Aménagement  
SLE Caisse d'Epargne Midi Pyrénées

Monsieur Christian THOMASSON

Née le 16/04/1951 à LIBOURNE (33)

Demeurant 21, boulevard d'Estourmel 12000 RODEZ

Administrateur  
Administrateur  
Président, administrateur  
Administrateur  
Administrateur  
Membre associé (mandature 2021-2026)

SACICAP TOULOUSE PYRENEES  
SACICAP SUD MASSIF CENTRAL  
ECLISSE PROMOTION  
IMMO DE France SUD MASSIF CENTRAL  
OFS STON (représentant Eclisse Promotion)  
CCI AVEYRON

## 2. Commissaires aux comptes

Il est rappelé que les commissaires aux comptes sont :

Commissaire aux comptes titulaire : Albouy Associés Audit, 9 rue Camille Douls, Résidence Les Jacobins à Rodez (12000)

Commissaire aux comptes suppléant : GEC Conseil, 6, place Sainte-Catherine – Bât. B à Rodez (12000)

### 3. Conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du code de commerce

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4, alinéa 1, 2° du code de commerce, sont mentionnées ci-dessous les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la société et, d'autre part, une filiale dont la société possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales :

#### 3.1 Conventions antérieurement autorisées et dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice

Contrat de gestion d'encours (autorisé par le Conseil du 23 juin 2016)

Objet : contrat de gestion de l'encours des prêts missions sociales de la SACICAP Toulouse Pyrénées par la SACICAP Sud Massif Central.

Coût : 0,40% hors taxes du montant total des capitaux initiaux des prêts en cours d'amortissement au 30 juin de l'année avec un minimum de 40 €HT par dossier.

Date effet : 30-06-2016.

Convention de prestation de services

Signataires : Sacicap Sud Massif Central / Sacicap Toulouse Pyrénées (bénéficiaire)

Objet : mission d'assistance dans les domaines comptable, fiscal, juridique, social, informatique, administratif, missions sociales et gestion des actifs liés à leurs activités, assistance à la direction et au secrétariat général

Date d'effet : 1er janvier 2020 : prestations de services comptable, fiscal, social et informatique

Date d'effet : 15 juin 2020 : prestations de services missions sociales, assistance à la direction et au secrétariat général

Bail de location entre la SNC 181 route d'Albi et la SACICAP Toulouse Pyrénées, associée de la SNC, pour une partie de ses locaux à usage de bureaux

Ce bail n'entrant pas dans l'objet social de ladite SNC est traité dans le cadre d'une convention réglementée.

Date d'effet : 1<sup>ER</sup> janvier 2021

#### 3.2 Convention(s) conclue(s) sur l'exercice échu

Néant

#### 4. Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentation de capital

Néant

#### 5. Modalités d'exercice de la Direction générale

En application des dispositions de l'article L. 225-37-4, 4° du Code de commerce, conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-51-1 du Code de commerce, les fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général, ce dernier assumant la direction générale de la société, sont dissociées.

- Président du Conseil d'administration : Claude GRAND
- Directeur général : Cyril GASPARTO

**SACICAP TOULOUSE PYRENEES**  
 Société anonyme coopérative d'intérêt collectif  
 Pour l'accèsion à la propriété  
 Société à capital variable  
 181, Route d'Albi – 31200 TOULOUSE  
 RCS TOULOUSE : B 590 805 396

**RAPPORT SUR LES MISSIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES  
 EXERCICE 2022**

Conformément à l'article L 215-1-2 du CCH et l'article 40 de nos statuts, le présent rapport est annexé au rapport d'activité présenté à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Il rend compte de l'exécution de la Convention signée avec l'Etat le 19 juin 2018.

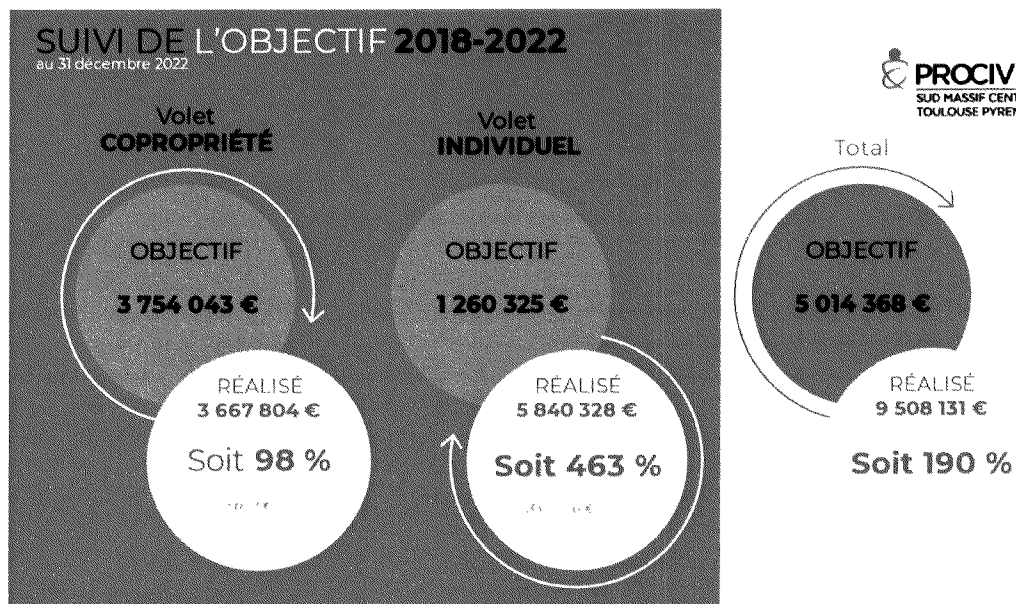
Depuis le 1er janvier 2008, notre société a affirmé son engagement à favoriser le financement des logements des ménages modestes dans le cadre des Politiques Locales de l'Habitat et des décisions prises par l'UES-AP.

Dès l'année 2005, notre société a engagé des missions sociales dans le cadre des politiques locales du logement. Elle a, dans un premier temps, privilégié la mise en place de financements bonifiés, en accompagnement des dispositifs de Location Accession, en partenariat avec les organismes du logement social ainsi que la vente HLM. Dans un second temps, elle a développé son action dans le cadre des aides de l'Anah et du programme « Habiter Mieux ».

Dès 2016 la SACICAP Toulouse Pyrénées a confié la gestion de son encours missions sociales, précédemment géré par le Crédit Immobilier de France, à la SACICAP Sud Massif Central tout en conservant la gestion du recouvrement et du contentieux.

#### 1. La SACICAP TOULOUSE PYRENEES EN 2022

La convention nationale 2018-2022 se termine au 31 décembre 2022 avec un objectif global de décaissements de 5 014 K€ (1 260 K€ volet individuel + 3 754 K€ volet copropriétés).



Les partenariats missions sociales mis en place sur le territoire dans le cadre des politiques locales du logement  
La SACICAP TOULOUSE PYRENEES est signataire de 41 Programmes d'Intérêt Général, Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat ou de partenariats sur les 4 départements. Elle anime ces partenariats via les collectivités, les services de l'Etat et les opérateurs.

Les conventions en cours durant l'année 2022 sont présentées ci-dessous.

#### Département de l'Ariège

1. PIG de la communauté de communes Arize-Lèze, 20/03/2021 au 19/03/2023
2. PIG du département de l'Ariège, 02/03/2021 au 31/12/2022
3. OPAH RU Lezat sur Lèze – Mas d'Azil – Fossat – Daumazan sur Arize signé le 31/03/2021 pour 2021 à mars 2026
4. PIG de l'Agglomération Pays de Foix Varilhes, 2021-2026
5. OPAH RU de Foix, Varilhes, Verniolle et Montgailhard 2021-2026
6. PIG Couserans Pyrénées 2022 à 2026 signature le 01/08/2022
7. OPAH RU de Pamiers, Saverdun et Mazères, 2016 à 2021, signé le 1er mars 2019, résiliée le 14 décembre 2020 et remplacée par :
  - Une Convention Action Cœur de Ville, Opération de Revitalisation des Territoires valant OPAH RU sur les centres anciens de Pamiers, Saverdun et Mazères signée le 14 décembre 2020,
  - Une Convention PIG sur le reste du territoire de la CC Portes d'Ariège Pyrénées 2021 -2025 signée le 14 décembre 2020,
8. PIG de la communauté de communes du Pays de Mirepoix, 2019 à 2022, signé le 01/10/2019.
9. OPAH RU de Saint Giron, 2022-2026 signé le 01/08/2022

#### Département de la Haute-Garonne

1. OPAH Multisites Copropriétés, Plan Initiative Copropriétés, 2020 à 2024 signé le 12/03/2020
2. PIG du département de la Haute-Garonne « Eco Renov' », 2021-2023, signé le 04/03/2021,
3. PIG de Toulouse Métropole :
  - Logements Performants, 15/03/2018 au 31/12/2023
  - Amélioration de l'Habitat Indigne, 06/10/2020 au 06/10/2023
4. PIG de la Communauté d'Agglomération du Muretain, 2020 à 2024 signé le 19/02/2020,
5. PIG amélioration de l'habitat du SICOVAL, 2019 à 2023, signé le 05/09/2019,
6. PIG du Pays de Comminges 2021-2023 signé le 04/03/2021
7. OPAH RU Revel Action Cœur de Ville, 2020 – 2025, signé le 30/07/2020.

#### Département du Gers

1. Avec la délégation locale de l'Anah du Gers : convention portant sur le financement des travaux des propriétaires occupants sous plafond Anah, un an reconductible, signée le 29/10/2018,
2. Avec le département du Gers : convention de partenariat pour l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants très modestes au titre de la politique départementale Habitat, reconduite pour 2021, signée le 30/11/2018,
3. OPAH de Revitalisation Rurale de la communauté de communes La Ténarèze, 2019 à 2023, signé le 04/03/2019,
4. OPAH d'amélioration de l'habitat Grand Auch Cœur de Gascogne, 2019 à 2022,
5. OPAH d'amélioration de l'habitat – Renouvellement Urbain Grand Auch Cœur de Gascogne, 2020-2025,
6. OPAH de revitalisation rurale de la Lomagne Gersoise, 2022-2025, signé le 03/10/2022,
7. OPAH d'amélioration de l'habitat de la communauté de communes Bastide de Lomagne, 2020 à 2024, signé le 17/12/2019,
8. PIG de la communauté de communes Bas Armagnac, 11/2021 à 11/2024, signé le 16/11/2021,
9. Convention de partenariat avec la Ville d'Auch signée le 11/08/2020 pour 3 ans
10. La convention de financement et de gestion des participations financières pour la réalisation des travaux prescrits par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de TIGF devenue TEREKA, 2018 à 2022, signé le 06/08/2018.
11. PIG Armagnac Adour, 03/2022 à 03/2025 signé le 13/04/2022
12. OPAH de la communauté de communes D'Artagnan en Fezensac, 2021-2024, signé le 06/04/2021
13. OPAH Astarac, 2019-2022 signé le 12/04/2019

#### Département des Hautes-Pyrénées

1. Avec le département des Hautes-Pyrénées : convention départementale de partenariat pour l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants très modestes au titre de la politique départementale Habitat, reconduite en 2022, signée le 15/12/2017,
2. OPAH Tarbes - Lourdes - Pyrénées, 2019 à 2024, signé le 24/07/2020,
3. OPAH de Renouveau Urbain de la ville de Tarbes avec volet copropriétés, 2018 à 2023, signé le 06/12/2018,
4. OPAH de Renouveau Urbain de la ville de Lourdes avec volet copropriétés, 2019 à 2024, signé le 20/01/2020,
5. OPAH Adour-Madiran, 2018 à 2020, avenant de renouvellement jusqu'au 31/12/2022 signé le 10/12/2020,
6. OPAH du Pays des Vallées des Gaves, 2020 à 2023, signé le 27/02/2020,
7. OPAH des Vallées d'Aure et du Louron, 2020 à 2022, signé le 19/12/2019
8. OPAH du Plateau de Lannemezan Neste Barousse, 2019 à 2024, signé le 09/04/2019,
9. OPAH de la Haute-Bigorre, 2019 à 2024, signé le 1er octobre 2019
10. OPAH du Pays des Coteaux, 01/04/2021 au 31/03/2026, signé le 22/03/2021

#### Les dossiers missions sociales de l'année 2022

On note une réduction significative de l'activité missions sociales et environnementales sur le second semestre de l'année 2022 et en découle une réduction globale de l'activité sur l'année.

En effet, le nombre total de dossiers accordés est passé de 154 en 2021 à 124 en 2022.

Concernant les montants engagés, on note une augmentation globale sur l'année 2022 :

- Montant du prêt moyen en 2022 : 5 555 €, contre 5 027 € en 2021,
- Montant de l'avance moyenne en 2022 : 14 500 € contre 13 804 € en 2021.

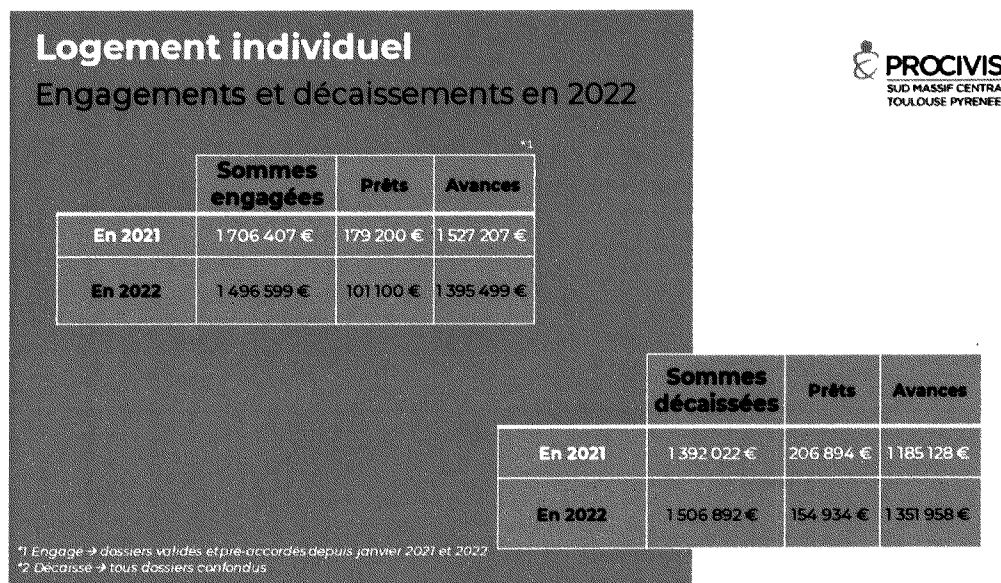
La structure des dossiers contenue d'évoluer dans le sens constaté dans les années précédentes, à savoir une réduction des engagements sur les prêts au profit des avances de subventions. Entre 2019 et 2022, les demandes de prêt sont passées de 34 % en 2019 à 16 % en 2022.

Les dossiers d'avance de subventions ont représenté 84 % des dossiers engagés en 2022, avec un retour moyen des subventions à la SACICAP de 6 à 8 semaines, avec des variations selon les territoires.

Dans le cadre du volet territorial de ses missions sociales, la SACICAP Toulouse Pyrénées a engagé au cours de l'exercice la somme de 1 619 061 € dont 111 100 € de prêts et 1 507 916 € d'avances.

La SACICAP Toulouse Pyrénées a décaissé au cours de l'exercice la somme de 1 619 636 € (1 458 788 € d'avances et 160 848 € de prêts).

L'encours au 31 décembre 2022 s'élève à 2 405 322 €.



En 2022, les financements accordés vont permettre :

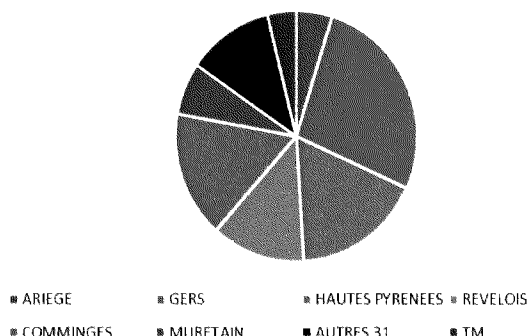
- 95 opérations de rénovation énergétique,
- 7 adaptations du logement au handicap ou à l'âge,
- 2 dossiers mixtes (adaptation et sortie de passoire thermique),

En 2022, la couverture de la SACICAP Toulouse Pyrénées sur les 4 départements de rayonnement était définie comme suit :

- 27 % des dossiers sur le territoire du Gers,

- 17 % des dossiers sur le territoire des Hautes Pyrénées,
- 5 % des dossiers sur le territoire de l'Ariège,
- 51 % des dossiers sur le territoire de la Haute Garonne, dont :
  - 13 % sur le Revelois,
  - 4 % sur Toulouse Métropole,
  - 7 % sur le Muretain,
  - 16 % sur le Comminges,
  - 12 % sur les autres territoires du 31.

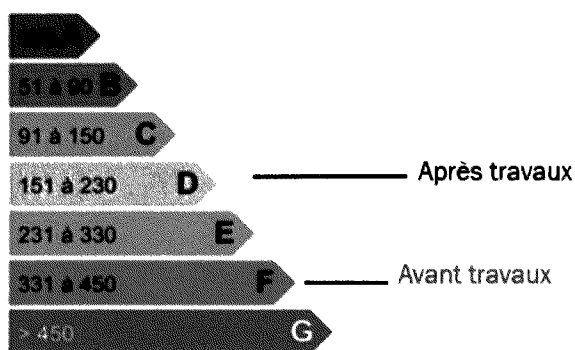
Répartition par territoires



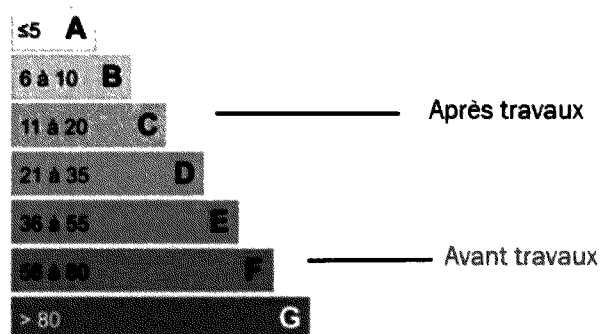
Les disparités entre le territoire de la Haute Garonne et les autres départements s'expliquent par la forte densité liée à la Métropole de Toulouse et sa périphérie et au grand dynamisme de certains opérateurs du territoire tels que le Cabinet d'architectes ISSOT RIERA, actif sur l'OPAH RU de Revel ou l'équipe en régie de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux du Comminges, intervenant sur le secteur du Comminges.

Sur l'année 2022, PROCIVIS Toulouse Pyrénées a œuvré à la rénovation énergétique des propriétaires occupants du territoire par un gain en énergie de 52 % en moyenne (saut de 2 étiquettes énergétiques) et une réduction des gaz à effet de serre de 61 % en moyenne (saut de 3 étiquettes énergétiques).

Consommations énergétiques



Emissions des gaz à effet de serre



### Volet copropriété

L'année 2022 a été marquée par l'importante implication de la SACICAP Toulouse Pyrénées dans le Plan Initiative Copropriétés régional au travers de l'accompagnement de la copropriété du 3 Boulevard des Minimes mais également sur le PIC National du Grand Mirail, avec le préfinancement des subventions de deux copropriétés au cours de l'année. Cet engagement doit augmenter sur les années qui suivent.

Sur ce programme, la SACICAP Toulouse Pyrénées est associée à la SACICAP Sud Massif Central qui prend en charge 50 % des préfinancements.

#### Plan Initiative Copropriétés Régional : La copropriété des Minimes

Pour rappel, les travaux de la copropriété des Minimes ont démarré en mars 2021 et devraient se terminer au cours du premier semestre 2023.

Au 31 décembre 2022, le Groupe PROCIVIS SMC TP a déjà décaissé au total plus de 5.7 M€ au titre du préfinancement des subventions allouées au syndicat des copropriétaires.

PROCIVIS SMC TP a déjà perçu deux acomptes de l'ANAH pour un retour total de plus de 4.4 M€.

L'état d'avancement des travaux est de 70 %.

La convention pour le préfinancement de l'engagement complémentaire de 189 000 € de l'ANAH a été signée le 30 août 2022.

Le Groupe a également financé en novembre 2022 la réalisation d'une nouvelle bache des partenaires, installée sur le versant sud de l'échafaudage, plus grande et plus visible que la précédente.

#### Plan initiative Copropriétés National : Le Grand Mirail

##### Copropriété La Rocade

PROCIVIS SMC TP a signé en mars 2022 une convention pour l'accompagnement du syndicat des copropriétaires de la copropriété La Rocade en préfinancement de la subvention ANAH qui lui est allouée. Dans ce cadre, PROCIVIS SMC TP a débouqué sur le deuxième semestre 2022 l'intégralité de son avance, à savoir 147 050 €.

##### Copropriété Les Iris

Le préfinancement de la subvention accordée au syndicat des copropriétaires de la copropriété Les Iris s'élève à 47 917 € soit 8% de la subvention de l'ANAH. Sur ce projet, le préfinancement de PROCIVIS SMC TP est moindre du fait du partenariat avec la Caisse d'Épargne Ile de France qui assure le préfinancement du reste de la subvention et assure le prêt sur le reste à charge.

L'avance de la subvention a été intégralement débloquée en fin d'année 2022.

Rappel des Chiffres clés 2020-2024 du Plan Initiative Copropriétés :

36 540 000 € de subvention ANAH

8 531 000 € de subvention Toulouse Métropole

2 668 000 € de subvention de la Ville de Toulouse

## 2. LES PERSPECTIVES POUR 2023

L'année 2023 marque le début d'une nouvelle aire, puisque la nouvelle convention de partenariat, signée le 24 janvier 2023, pour une période de huit ans, fixe non seulement les nouveaux objectifs des SACICAP et notamment de la SACICAP Toulouse Pyrénées, mais définit également les contours des contreparties accordées par l'Etat aux SACICAP sur cette nouvelle période.

L'engagement de la SACICAP Toulouse Pyrénées reste élevé sur cette nouvelle période, puisqu'il s'agit de 5.7 M € à décaisser, mais cette fois sur une période lissée de 8 ans.

L'année 2023 marquera également la fin des décaissements sur la copropriété des Minimes (mai-juin 2023) et permettant une intervention très attendue sur les copropriétés du Plan Initiative Copropriétés, mais également sur les copropriétés dans les autres territoires couverts par la SACICAP Toulouse Pyrénées. Le Groupe PROCIVIS Toulouse Pyrénées est notamment sollicité sur plusieurs copropriétés du PIC telles que les résidences Cité Le Parc, Fontaine Lestang, Papus, mais également à Revel, Tarbes, Auterive et autres communes.

SACICAP TOULOUSE PYRENEES  
Société anonyme coopérative d'intérêt collectif  
Pour l'accèsion à la propriété  
Société à capital variable  
20 boulevard Laromiguière – 12000 RODEZ  
SIREN 425 880 085 RCS RODEZ

RAPPORT SUR LA DEMARCHE RSE  
EXERCICE 2022

1. LA SOLIDITÉ D'UN GROUPE IMMOBILIER COOPÉRATIF

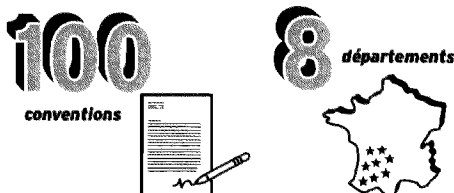
Véritable « couteau suisse » de l'immobilier, le groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées sait : aménager, construire, rénover, vendre, louer et gérer des logements durables au travers de ses 4 filiales opérationnelles.

1.1. ANCRAGE TERRITORIAL

Le soutien des artisans locaux

Nos missions sociales et environnementales ont généré plus de 6 000 000 € de travaux réalisés par des entreprises locales, ce qui représente l'équivalent de 100 ETP (équivalent temps plein).

Les partenariats avec les acteurs territoriaux de l'habitat



1.2. AGRÉMENT ESUS



La SACICAP Sud Massif Central et la SACICAP Toulouse Pyrénées ont obtenu l'agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale).

Véritable reconnaissance de la démarche RSE de notre groupe, cet agrément nous permet de rejoindre officiellement les entreprises reconnues par l'État pour leur utilité sociale !

Les entreprises de l'ESS (Économie Solidaire et Sociale) se distinguent par leur fonctionnement démocratique, participatif, solidaire et d'utilité sociale.

1.3. LA RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

→ *Incontournable aujourd'hui dans la stratégie globale des entreprises*

Selon la Commission européenne, la responsabilité sociétale des entreprises est l'« *intégration volontaire par les entreprises de préoccupations sociales, environnementales et économiques à leurs activités commerciales et leurs relations avec les parties prenantes.* »

Vecteur de rentabilité, de fidélisation des salariés, d'accès à de nouveaux marchés, de stimulation de l'innovation, de valorisation de l'image de l'entreprise... les intérêts à développer sa démarche RSE sont multiples.

→ *Dans l'ADN de notre groupe depuis près de 110 ans*

Bien avant toutes ces considérations, les valeurs prônées dans le concept de « Responsabilité Sociétale de l'Entreprise » faisaient déjà partie des préceptes fortement ancrés dans l'ADN du groupe il y a près de 110 ans. Tout d'abord avec l'accèsion sociale à la propriété pour permettre aux plus modestes de devenir propriétaires puis, plus récemment avec les missions sociales et environnementales par la rénovation thermique du parc privé de logement, la rénovation des copropriétés, l'ancrage territorial de nos activités...



→ Au cœur des préoccupations de notre réseau coopératif depuis toujours... et reconnu pour cela en 2022 !

*Le groupe Procvivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées est un acteur dynamique du réseau Procvivis qui a été élu "Marque engagée de l'année 2022".*

*« Nous sommes très fiers de la distinction qui nous est remise. Elle est une belle reconnaissance pour nos collaborateurs, leur travail, leur engagement, et à travers eux, ce prix vient aussi distinguer un modèle économique vertueux : celui de l'économie sociale et solidaire dont Procvivis est le principal acteur dans le secteur du logement » a déclaré Yannick Borde, le Président de Procvivis lors de la remise de ce prix lors de la 15e édition du Salon Produrable le 13 septembre 2022.*

## 2. LA RSE EN 2022

Près de 5,8 M€ investis dans l'économie sociale, solidaire et environnementale

### *Économique*

→ Participation à l'attractivité du territoire, partenariats locaux...

### *Environnemental*

→ Soutien des projets en faveur de la protection de la biodiversité

→ Diminution de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre (rénovation des logements)

### *Social*

→ Soutien des associations locales, bien-être en entreprise...

## 3. UNE DÉMARCHE RSE GROUPE...EN CONSTANT DÉVELOPPEMENT

Conscient du rôle prépondérant des entreprises dans la lutte contre le changement climatique, de leur responsabilité dans la protection de la biodiversité et de l'importance de leur impact social, le groupe Procvivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées travaille jour après jour à renforcer son engagement sociétal et à limiter son impact environnemental.

### 3.1. SOUTIEN DU SPORT LOCAL AMATEUR ET PROFESSIONNEL

Le groupe Procvivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées soutien les projets des associations de ses territoires d'activités.

### 3.2. MÉCÈNE CULTUREL

La culture et l'éducation revêtent une grande importance pour le groupe, c'est pourquoi il s'engage aux côtés des associations artistiques et des établissements scolaires afin de participer à leur développement.

### 3.3. SAUVEGARDE DU PATRIMOINE

#### Canal du Midi

*Éclisse Promotion est membre du Club des mécènes du Canal du Midi et vient en soutien financier, contribuant ainsi à sa préservation.*

Un mal incurable nommé "maladie du chancre coloré" ronge ses platanes de l'intérieur. L'association *Voies navigables de France* a donc mis en place un projet de restauration du Canal du Midi en abattant les platanes malades et en reconstituant sa voûte arborée par la plantation de nouvelles essences.

### 3.4. PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ

*Éclisse Promotion est lauréat dans la catégorie Biodiversité du Défi Entreprises « Toulouse +Verte » avec la résidence Infinity !*



Dans le cadre du « Plan 100 000 Arbres » pour l'adaptation de la ville au changement climatique, la Mairie de Toulouse souhaite mettre en lumière toutes les actions de renaturation portées par les entreprises.

Construite au cœur d'un Espace Boisé Classé (EBC), cette résidence est respectueuse de la biodiversité, des sols et de la végétation présents sur site et offre à ses résidents un cadre de vie très calme et paysager.

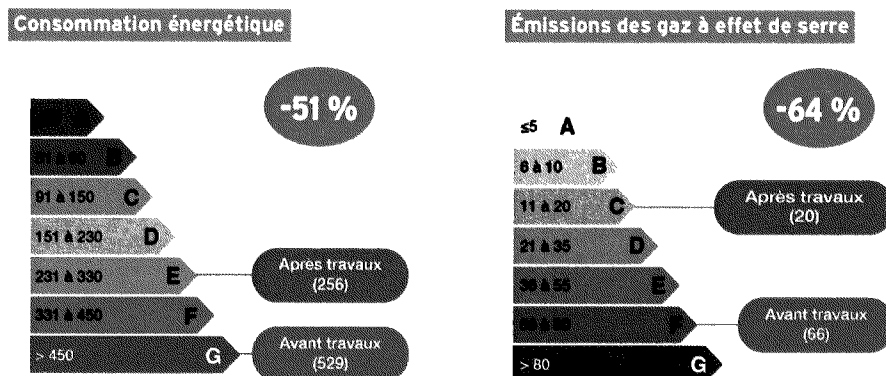
→ L'accompagnement de l'Office National des Forêts tout au long du projet

→ Une paysagiste dédiée pour protéger et valoriser l'Espace Boisé Classé

### 3.5. ACTEUR DE LA DÉCARBONATION ET DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

- A- Par le biais des missions sociales et environnementales, le groupe accompagne les ménages les plus modestes dans la rénovation énergétique de leur logement et contribue à la baisse de leur consommation énergétique et de leur émission de gaz à effet de serre.

- 1 500 000 kWep/an  
- 250 000 Kg éq Co<sup>2</sup>/an



### B- Bilan carbone en partenariat avec Bpifrance et l'ADEME

Mesure précise du bilan carbone de nos activités et construction d'un plan de transition ambitieux et adapté.

Désireux d'atténuer son impact environnemental, le groupe va réaliser son bilan carbone.

Accompagné par un cabinet d'expertise scientifique, il s'agira dans un premier temps de mesurer ses émissions de gaz à effet de serre (GES) directes ou indirectes (SCOPES 1, 2 et 3).

Avec ce bilan, un plan d'actions concrètes sera défini pour réduire efficacement ses émissions de CO<sub>2</sub>.

### C- Pachamama - La construction en matériaux



Ce projet démonstrateur repose sur plusieurs piliers comme le soutien des filières industrielles locales, la performance environnementale en réduisant l'impact Carbone de la construction et l'accompagnement « sur-mesure » de nos acquéreurs dans leur projet d'accession d'un bien immobilier innovant. »

### 3.6. LE BIEN-ÊTRE EN ENTREPRISE

Développement de la Marque Employeur

Un groupe avec des valeurs fortes qui développe sa Marque Employeur.

Le bien-être au travail est le véritable enjeu de la politique de ressources humaines du groupe  
Séminaires d'entreprises, télétravail, formations, sensibilisation aux enjeux climatiques...

### Challenge "sobriété énergétique" ENERGIC

Les 100 collaborateurs du groupe ont participé à un défi numérique sur le thème de la sobriété numérique. Au programme, des missions individuelles et collectives, des contenus thématiques, des écogestes et le partage de nos bonnes pratiques pour

→ Sensibiliser un maximum de collaborateurs sur l'ensemble des enjeux environnementaux.

→ Réduire concrètement notre #bilancarbonate.

→ Valoriser les actions de celles et ceux qui agissent pour la planète dans notre entreprise et créer du lien autour de ces sujets.

### 3.7. ACCUEIL ET FORMATION DE LA JEUNESSE



Très attaché à transmettre la passion de ses métiers, le groupe a, cette année encore, accueilli avec grande joie des alternants et des stagiaires au sein de ses équipes. C'est une évidence et un plaisir d'accompagner ces jeunes dans leurs cursus scolaires et universitaires à la découverte du secteur de l'immobilier.

**SACICAP TOULOUSE PYRENEES**

Société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme  
à capital variable

Siège social : 181 route d'Albi  
**31200 TOULOUSE**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**SUR LES COMPTES ANNUELS**

*Exercice clos le 31 décembre 2022*

**ALBOUY  
ASSOCIES  
AUDIT**

Résidence Les Jacobins  
9 Rue Camille Douls  
12000 Rodez

Adresse postale  
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX  
Tél. 05 65 77 11 00  
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS  
RCS Rodez 800 538 951  
N°TVA . FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie  
des Commissaires aux Comptes  
Région de Montpellier

**WWW.ALBOUY-CONSULT.FR**



**SACICAP TOULOUSE PYRENEES**

Société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme  
à capital variable  
Siège social : 181 route d'Albi  
31200 TOULOUSE

RCS TOULOUSE B 590 805 396

-o0o-

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**SUR LES COMPTES ANNUELS**

*EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022*

-----

A l'assemblée générale de la société SACICAP TOULOUSE PYRENEES,

**OPINION**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SACICAP TOULOUSE PYRENEES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 société à la fin de cet exercice.

**ALBOUY  
ASSOCIES  
AUDIT**

Résidence Les Jacobins  
9 Rue Camille Douls  
12000 Rodez

Adresse postale :  
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX  
Tél. 05 65 77 11 00  
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS  
RCS Rodez 800 538 951  
N°TVA - FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie  
des Commissaires aux Comptes  
Région de Montpellier

[WWW.ALBOUY-CONSULT.FR](http://WWW.ALBOUY-CONSULT.FR)

**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<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

### **OBSERVATION**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « A. Faits caractéristiques de l'exercice » de l'annexe des comptes annuels concernant la distribution reçue de CIFD et la dépréciation complémentaire constatée sur les titres.

### **JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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.

Les titres de participation du Crédit Immobilier de France Développement (CIFD), dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2022 s'établit à 657 K€, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites dans la note C de l'annexe.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces valeurs d'utilité, notamment à revoir l'actualisation des perspectives de rentabilité des activités concernées et de réalisation des objectifs, et à contrôler la cohérence des hypothèses retenues avec les données prévisionnelles issues des plans stratégiques établis par chacune de ces activités sous le contrôle de la direction générale.

### **VERIFICATIONS SPECIFIQUES**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

## **ALBOUY ASSOCIES AUDIT**

Résidence Las Jacobins  
9 Rue Camille Douls  
12000 Rodez

Adresse postale :  
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX  
Tél. 05 65 77 11 00  
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS  
RCS Rodez 800 538 951  
N°TVA . FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie  
des Commissaires aux Comptes  
Région de Montpellier

**WWW.ALBOUY-CONSULT.FR**



***Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires***

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 du Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

***Informations relatives au gouvernement d'entreprise***

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'Administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

**RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS**

Il appartient à la direction 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 direction 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 société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

**ALBOUY  
ASSOCIES  
AUDIT**

Résidence Les Jacobins  
9 Rue Camille Douls  
12000 Rodez

Adresse postale :  
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX  
Tél. 05 65 77 11 00  
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS  
RCS Rodez 800 538 951  
N°TVA . FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie  
des Commissaires aux Comptes  
Région de Montpellier

[WWW.ALBOUY-CONSULT.FR](http://WWW.ALBOUY-CONSULT.FR)

**RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A 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. 823-10-1 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 société.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à RODEZ, le 14 juin 2023

  
SARL ALBOUY ASSOCIES AUDIT  
Pierre FABRE

**ALBOUY  
ASSOCIES  
AUDIT**

Résidence Les Jacobins  
9 Rue Camille Douls  
12000 Rodez

Adresse postale :  
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX  
Tél. 05 65 77 11 00  
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS  
RCS Rodez 800 538 951  
N°TVA : FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie  
des Commissaires aux Comptes  
Région de Montpellier

**WWW.ALBOUY-CONSULT.FR**



## Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes

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 direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 société 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.

### **ALBOUY ASSOCIES AUDIT**

Résidence Les Jacobins  
9 Rue Camille Douls  
12000 Rodez

Adresse postale :  
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX  
Tél. 05 65 77 11 00  
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS  
RCS Rodez 800 538 951  
N°TVA : FR 73 800 538 951

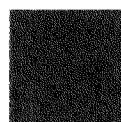
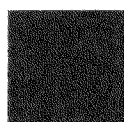
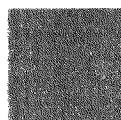
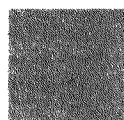
Inscrite à la Compagnie  
des Commissaires aux Comptes  
Région de Montpellier

[WWW.ALBOUY-CONSULT.FR](http://WWW.ALBOUY-CONSULT.FR)



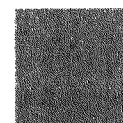
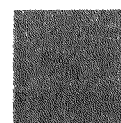
**SACICAP Toulouse Pyrénées**

181 Route d'Albi  
31200 TOULOUSE  
0565675900



# Etats Comptables et Fiscaux

31/12/2022



# Bilan Actif

Période du 01/01/22 au 31/12/22

SACICAP Toulouse Pyrénées

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	10 140	10 140		
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>10 140</b>	<b>10 140</b>		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	12 594	3 746	8 848	10 338
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>12 594</b>	<b>3 746</b>	<b>8 848</b>	<b>10 338</b>
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	20 517 149	19 187 957	1 329 193	1 426 384
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	125 178		125 178	125 139
Prêts	2 543 936	32 691	2 511 245	1 761 366
Autres immobilisations financières				
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>23 186 263</b>	<b>19 220 648</b>	<b>3 965 616</b>	<b>3 312 889</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>23 208 997</b>	<b>19 234 533</b>	<b>3 974 464</b>	<b>3 323 228</b>
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				62
Créances clients et comptes rattachés				586
Autres créances	1 850 430		1 850 430	2 021 462
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>1 850 430</b>		<b>1 850 430</b>	<b>2 022 110</b>
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	5 672 038		5 672 038	1 526 250
Disponibilités	3 303 917		3 303 917	7 505 997
Charges constatées d'avance	476		476	469
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>8 976 430</b>		<b>8 976 430</b>	<b>9 032 716</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>10 826 861</b>		<b>10 826 861</b>	<b>11 054 827</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>34 035 858</b>	<b>19 234 533</b>	<b>14 801 325</b>	<b>14 378 054</b>

# Bilan Passif

Période du 01/01/22 au 31/12/22

SACICAP Toulouse Pyrénées

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES		Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
<b>SITUATION NETTE</b>			
Capital social ou individuel	dont versé 1 500 000	1 500 000	1 299 885
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		11 419 464	12 815 731
Écarts de réévaluation	dont écart d'équivalence		
Réserve légale		166 230	166 230
Réserves statutaires ou contractuelles		540 826	3 632 890
Réserves réglementées		18 414	18 414
Autres réserves		540 825	540 825
Report à nouveau			
<b>Résultat de l'exercice</b>		214 998	(4 488 331)
	<b>TOTAL situation nette :</b>	<b>14 400 757</b>	<b>13 985 644</b>
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		282 530	282 530
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>14 683 287</b>	<b>14 268 174</b>
<b>Autres fonds propres</b>			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>			
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>			
<b>Dettes financières</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers		2 883	3 196
	<b>TOTAL dettes financières :</b>	<b>2 883</b>	<b>3 196</b>
<b>AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS</b>			
<b>Dettes diverses</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		108 470	98 389
Dettes fiscales et sociales		5 365	7 686
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		1 321	609
	<b>TOTAL dettes diverses :</b>	<b>115 155</b>	<b>106 684</b>
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE			
<b>DETTES</b>		<b>118 038</b>	<b>109 880</b>
<b>Ecart de conversion passif</b>			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>14 801 325</b>	<b>14 378 054</b>

# Compte de Résultat (Première Partie)

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services <b>Chiffres d'affaires nets</b>				
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			33 457	183 457
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>491</b>	<b>640</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b>				
Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnements Variation de stock [matières premières et approvisionnements] Autres achats et charges externes			198 543	166 067
<b>TOTAL charges externes :</b>			<b>198 543</b>	<b>166 067</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			35 770	15 217
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>				
Salaires et traitements Charges sociales			19 852 11 515	20 548 11 680
<b>TOTAL charges de personnel :</b>			<b>31 367</b>	<b>32 228</b>
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges			1 490	1 136
<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>			<b>1 490</b>	<b>1 136</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			13 667	5 929
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>280 837</b>	<b>220 578</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(280 346)</b>	<b>(219 938)</b>

# Compte de Résultat (Seconde Partie)

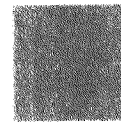
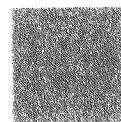
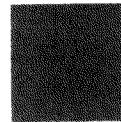
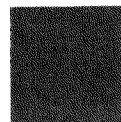
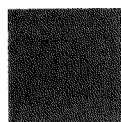
SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(280 346)</b>	<b>(219 938)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée	317 974	102 034
Perte supportée ou bénéfice transféré	15 750	9 872
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation	116 691	765 618
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 509	3 636
Autres intérêts et produits assimilés	176 935	59 170
Reprises sur provisions et transferts de charges	15 258	293 825
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>312 393</b>	<b>1 122 249</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	123 268	3 849 514
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>123 268</b>	<b>3 849 514</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>189 125</b>	<b>(2 727 265)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>211 003</b>	<b>(2 855 041)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	7 098	1 203
Produits exceptionnels sur opérations en capital	147	3 000 078
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	<b>7 245</b>	<b>3 001 281</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	3 103	4 636
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	147	4 629 935
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	<b>3 250</b>	<b>4 634 571</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>3 995</b>	<b>(1 633 290)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>638 103</b>	<b>4 226 204</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>423 105</b>	<b>8 714 535</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>214 998</b>	<b>(4 488 331)</b>

# Annexe



**SACICAP TOULOUSE PYRENEES**

*Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété  
Société à capital variable - R.C.S. TOULOUSE : 590 805 396  
Siège social : 181 Route d'Albi - 31200 TOULOUSE*

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2022**

**A. Faits caractéristiques de l'exercice**

Les principales activités de la société sont :

- Le portage des titres de la structure Crédit Immobilier Développement,
- Le portage des titres de 29 Sociétés de Promotion en partenariat,
- Les missions sociales dans le cadre de la convention signée avec l'Etat le 19 juin 2018.

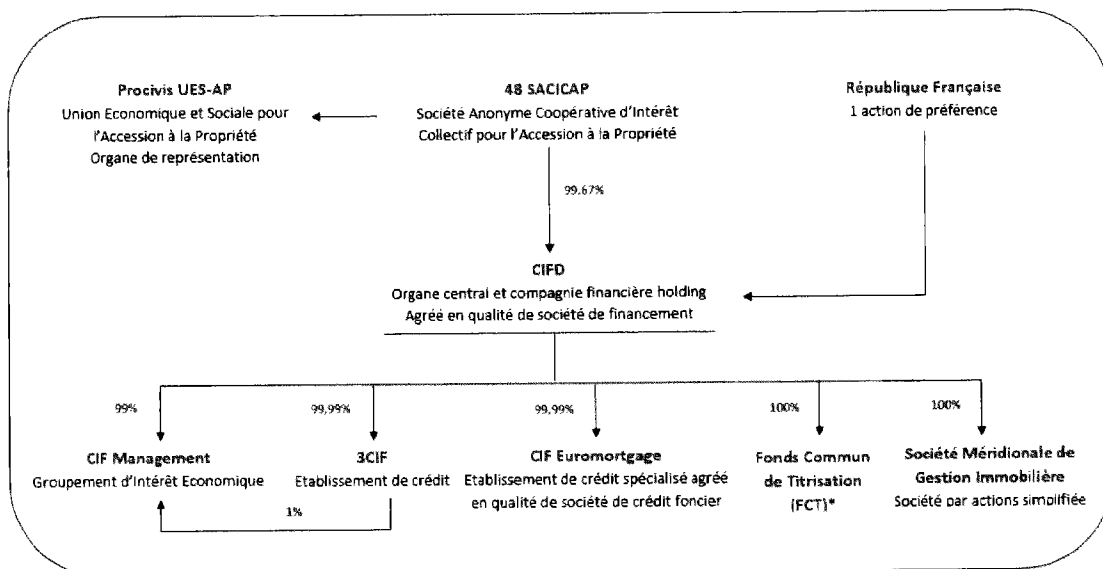
**1 - Filiale CREDIT IMMOBILIER DE France**

- Par décision du 27 novembre 2013, la Commission européenne a autorisé l'Etat à délivrer sa garantie définitive au Crédit Immobilier de France à condition que ce dernier soit mis en extinction. Parmi les modalités de la résolution ordonnée, figurent les dispositions dites du Burdensharing, déterminant les conditions de distribution des dividendes et réserves du Crédit Immobilier de France à ses actionnaires.

Quels que soient les dividendes attendus dans le cadre du Burdensharing, les résultats de ses filiales immobilières et les restructurations engagées permettent au groupe d'assurer son développement conformément à son plan stratégique, tout en autorisant la SACICAP TP à assumer les missions qui lui ont été dévolues dans le cadre de la convention stratégique signée avec l'Etat (missions sociales et convention opérationnelle).

- Dans la suite de la décision de la Commission européenne mettant en résolution ordonnée la filière crédit contrôlée par les SACICAP - le Crédit immobilier de France (CIF) - la participation de la SACICAP TP a été concentrée sur la holding Crédit immobilier de France Développement (CIFD) suite à l'apport à ce dernier des titres détenus par la Société dans la filiale de financement régionale CIF Sud-Ouest.

Le Groupe Crédit Immobilier de France est structuré au 31 décembre 2022 selon l'organigramme ci-après :



\* Programme d'émission « Harmony French Hommes Loans » compose de deux émissions privées et de quatre émissions publiques

- **La poursuite de la maîtrise du coût du risque de crédit**

Cette maîtrise a permis de réduire le coût du risque global au 31/12/2022, avec une reprise nette de provisions supérieure de +2,0 M€ au budget.

- **Fin du Dossier Apollonia**

Après plus de dix ans de procédure, les instructions ont été clôturées au cours de l'année 2019 et ont notamment donné lieu, conformément aux réquisitions du Parquet, à un non-lieu au bénéfice de CIFD par ordonnance en date du 25 mai 2022 dans le volet escroquerie et par ordonnance en date du 25 février 2022 dans le volet Scrivener.

Les ordonnances rendues après plus de douze ans d'instruction vont permettre à CIFD d'accélérer le recouvrement des créances de prêts dont les échéances ne sont plus réglées par les emprunteurs depuis le début de la procédure pénale.

- **Regroupement des activités opérationnelles au sein du GIE CIFM**

Au 1er août 2021, le CIF a procédé à la restructuration de son organisation interne. Depuis le regroupement des activités opérationnelles au sein de CIF Management, le suivi de 38 indicateurs de performance a permis de mesurer et de faire progresser l'efficacité et l'efficience du fonctionnement du groupe. A fin 2022, la quasi-totalité des indicateurs étaient conformes à l'objectif.

- **Refinancement : poursuite des programmes de titrisation**

Une nouvelle opération de titrisation de prêts immobiliers est intervenue le 27 avril 2022, pour un montant de 600 M€ (dont un financement externe de 570 M€) portant sur des prêts résidentiels.

La 3CIF a procédé le 21 septembre 2022 à une émission de Government Guaranteed Bonds (GGB) d'un montant de 500 M€, sous son programme EMTN, garanti par l'Etat Français.

- **Poursuite de la réduction des effectifs**

Le 7e projet de restructuration et de compression des effectifs des entités et établissements de l'UES CIF a été présenté au Comité Social et Economique dans une procédure de consultation qui a démarré le 19 janvier 2022 et s'est achevée le 25 mars 2022.

- **La distribution de réserves et la valorisation**

Compte tenu de la distribution de réserves intervenue en 2022 pour un montant de 115 K€ la dépréciation des titres de CIFD a été ajustée dans les comptes de la SACICAP Toulouse Pyrénées en tenant compte d'une part d'un estimé des dividendes à encaisser et d'autre part de la décroissance de valeur des titres depuis 2015. Cela se traduit par une dépréciation complémentaire de 115 K€, ramenant la valeur unitaire des titres de 0.40 € à 0,34 € et une valeur comptable nette de 657 K€.

## **2 - OFS (organisme foncier solidaire)**

Après l'obtention de l'avis conforme de Procivis-Ues-ap en septembre 2022 et l'avis favorable du bureau du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) d'Occitanie le 11 octobre 2022, l'arrêté du Préfet de Région du 15 novembre 2022 portant agrément de l'OFS STON (Solidarité en Terre OccitaNe) est venu concrétiser la mise en activité de l'OFS de Procivis Sud Massif Central & Toulouse-Pyrénées, dont les trois membres fondateurs sont la SACICAP Sud Massif Central (34% soit 6 800 €), la SACICAP Toulouse Pyrénées (33% soit 6 600 €) et l'ESH Sud Massif Central Habitat (33% soit 6 600 €).

## **3 - Emprunt obligataire**

Au cours de l'exercice 2021, la SACICAP Toulouse Pyrénées a souscrit un emprunt obligataire de 1 500 K€ au taux de 3 % auprès de la société Holding FM venant à échéance le 31/05/2026.

## **4 - Contexte économique et guerre en Ukraine**

La société évolue dans un contexte géopolitique et économique incertain.

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine ainsi qu'une forte inflation ayant pour conséquence une hausse des coûts (énergie, matières premières, salaires, transports...) et des difficultés d'approvisionnement. Cette année 2022 est également impactée par l'augmentation des taux d'intérêts impactant les financements immobiliers. Ces tendances se poursuivent actuellement en 2023.

La société a procédé à une analyse des potentiels impacts sur les comptes annuels, puis établi une stratégie prudente en fonction de ce nouveau contexte. Le plan de développement a été réalisé de ce fait sur la base d'hypothèses très prudentes.

## **B. Principes, règles et méthodes comptables**

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Les comptes ont été préparés conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2015-06 homologué par arrêté du 4 décembre 2015 et le règlement n°2016-07 du 4 novembre 2016.

La méthode d'évaluation des titres du CIF est décrite dans la présente annexe.

### **1. Comptabilisation des opérations de promotion : prise en compte des résultats des SCCV**

Sur le plan comptable et fiscal, les résultats dégagés par les Sociétés Civiles de Construction Vente, fiscalement transparentes, sont pris en compte par la SACICAP Toulouse Pyrénées sur l'exercice au cours duquel l'assemblée générale de la SCCV décide de distribuer le résultat.

Sur l'exercice 2022, la SACICAP Toulouse Pyrénées a enregistré les dividendes versés par 8 sociétés civiles immobilières pour un montant total de 318 K€ (cf. tableau des filiales et participations).

### **2. Immobilisations corporelles**

Elles sont inscrites au bilan en valeur brute pour leur coût d'acquisition et amorties selon le mode linéaire. Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

Constructions	: 25 à 35 ans
Matériel de bureau et informatique	: 3 à 5 ans
Mobilier de bureau	: 5 à 10 ans
Agencements, aménagements et installations	: 10 à 15 ans.

### **3. Immobilisations financières**

Les titres de participation figurant au bilan sont inscrits à leur coût d'acquisition. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'usage pour la société. Elle est déterminée en tenant compte notamment de la quote-part des capitaux propres, de la valeur des brevets détenus et des perspectives de rentabilité. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire ainsi définie est inférieure à la valeur d'acquisition.

La méthode de valorisation décrite ne s'applique pas aux titres du réseau CIF dont la méthode est décrite au paragraphe « **TEST DE DEPRECIATION DU GROUPE CIF ET DE SES FILIALES** ».

### **4. Créances clients**

Les créances clients présentées à l'actif du bilan correspondent aux chiffres d'affaires réalisés. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation de la créance est inférieure à la valeur comptable du fait de difficultés de recouvrement. Les provisions sont déterminées client par client.

### **5. Disponibilités**

Les disponibilités comprennent les comptes bancaires, les livrets et les titres de placement.

### **6. Valorisation et dépréciation des VMP**

Les valeurs mobilières de placement sont désormais constituées des 15 obligations de la Holding FM. Une provision pour dépréciation est comptabilisée dès lors qu'une moins-value est constatée à la clôture de l'exercice.

## 7. Dépréciation

A chaque fin d'année une évaluation des titres et des prêts missions sociales est effectuée. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

## 8. Reconnaissance des revenus

Les revenus de la société sont déterminés comme suit :

- Produits financiers : les dividendes des filiales sont constatés lors du versement,
- Activité de promotion immobilière : ces revenus sont comptabilisés selon la méthode décrite dans le paragraphe « comptabilisation des opérations de promotion ».

## 9. Résultat exceptionnel

Les éléments exceptionnels comprennent les éléments de charges et de produits de l'activité courante dont la nature et les montants présentent un caractère non récurrent ou extraordinaire.

## C. Notes sur le bilan

### 1. Actif immobilisé

**Immobilisations incorporelles** : Ce poste est constitué du logiciel de gestion des Prêts Missions Sociales entièrement amortis au 31 décembre 2020.

**Immobilisations corporelles** : Ce poste est constitué de mobilier de bureau et matériel informatique.

**Immobilisations financières** :

- *CIFD : TEST DE DEPRECIATION DES TITRES DU GROUPE CIF ET DE SES FILIALES*

La valorisation à fin 2022 tient compte d'une distribution de 7.5 millions d'euros réalisée en mai 2022, au titre de l'exercice 2021, soit un montant de 115 K€ comptabilisée au compte de résultat en produits financiers au poste « produits financiers de participations » au bénéfice de la SACICAP Toulouse Pyrénées.

Consécutivement à cette distribution, une dépréciation complémentaire sur les titres CIFD a été comptabilisée pour 115 K€ comptabilisée au compte de résultat en charges financières au poste « Dotations provisions immobilisations financières » correspondant à la variation de la valorisation des titres CIFD portant la nouvelle valeur unitaire du titre à 0.34 € par action.

La valeur nette comptable des titres de CIFD détenus par la société dans ses comptes au 31 décembre 2022 est ainsi de 657 K€.

- *PRETS MISSIONS SOCIALES*

Au sein des immobilisations financières, les prêts et avances missions sociales, accordés dans le cadre de la Convention signée avec l'Etat, représentent un encours brut de 2 544 K€ provisionné pour un montant de 33 K€ soit moins de 1.3 % de l'encours et une valeur nette de 2 511 K€. Les prêts sont gérés dans le cadre d'une prestation réalisée par la SACICAP Sud Massif Central.

Valeurs brutes : cf. tableau « **Immobilisations** » de l'annexe des comptes.

Amortissements : cf. tableau « **Amortissements** » de l'annexe des comptes.

Filiales et Participations :

Nom des filiales	Capital	Capitaux propres	Créances avancées	Valeur brute des titres	Valeur nettes des titres	QP capital social
SCCV Les 3 Violettes	100	388 921		49	49	49%
SNC Maurens	100	- 4 913	73 500	49	49	49%
SNC 48 Matabiau	100	- 3 654	56 862	49	49	49%
SCCV 12 Rue Mathaly	100	- 1 528	147 426	49	49	49%
SCCV ZAC St Martin	100	113 003	167 090	49	49	49%
SCCV Le Girou	100	2 510	- 2 745	49	49	49%
SCCV Rte de Montaigut	100	116 893	37 300	10	10	10%
SCCV Chemin de Vignaux	100	172 678		10	10	10%
SCCV Chemin du Chapitre	100	403 744		10	10	10%
SCCV ZAC Monges	100	- 64 801	130 000	10	10	10%
SCCV Chemin de Gabardie	100	- 3 565	- 10	10	10	10%
SNC 181 Rte d'Albi	100	- 25 406	417 797	50	50	50%
SNC 36 Avenue des Etats-Unis	100	- 15 844	76 454	10	10	10%
SNC 112 Route de Revel	100	- 22 204	28 799	10	10	10%
SCCV Les Idylles	100	- 39 281	58 738	10	10	10%
SNC Carrée d'Art	100	465 389	54 500	10	10	10%
SNC 36 Rue Béteille	100	- 546	21 500	10	10	10%
SARL Parhélie	100	- 45 740	53 150	8	8	8%
SCCV 11 Rue Louis Delherm	100	- 2 555	82 055	10	10	10%
SCCV 4 Avenue Mermoz	100	- 6 493	37 600	10	10	10%
SCCV Rue de La Gare	100		- 10	10	10	10%
SCCV Faust & Marguerite	100	- 13 335	55 500	10	10	10%
SCCV L'Ecrin	100	- 6 256	47 439	10	10	10%
SCCV La Fabrique	100		4 210	10	10	10%
SCCV Coeur Sébazac	100		36 400	8	8	8%
SCCV Chemin de Salabru	100		6 139	10	10	10%
SNC Chairedon Teinturiers	400	- 23 932	176 909	10 846	10 846	10%
SNC 34 Bd de la Gare	100	- 23 503	58 002	10	10	10%
OFS STON	20 000			6 600	6 600	33%

Nom des filiales	Chiffre d'affaires 2022	Résultat net 2022	Dividendes encaissés
SCCV Les 3 Violettes	3 418 080	388 821	101 063
SNC Maurens	-	10 013	14 524
SNC 48 Matabiau	25 000	8 754	
SCCV 12 Rue Mathaly	-	303	
SCCV ZAC St Martin	2 215 271	112 903	94 962
SCCV Le Girou	-	2 590	38 435
SCCV Rte de Montaigut	2 118 650	116 793	10 335
SCCV Chemin de Vignaux	556 712	172 578	27 336
SCCV Chemin du Chapitre	1 606 378	403 644	25 309
SCCV ZAC Monges	17 015	22 571	
SCCV Chemin de Gabardie	3 300	3 442	
SNC 181 Rte d'Albi	50 000	3 937	
SNC 36 Avenue des Etats-Unis	-	14 805	
SNC 112 Route de Revel	-	15 778	
SCCV Les Idylles	-	10 610	
SNC Carrée d'Art	2 994 560	485 660	
SNC 36 Rue Béteille	-	646	
SARL Parhélie		45 840	
SCCV 11 Rue Louis Delherm	-	2 655	
SCCV 4 Avenue Mermoz		6 593	
SCCV Rue de La Gare	Pas de clôture 2022	Pas de clôture 2022	
SCCV Faust & Marguerite	-	13 435	
SCCV L'Ecrin		6 356	
SCCV La Fabrique	Pas de clôture 2022	Pas de clôture 2022	
SCCV Coeur Sébazac	Pas de clôture 2022	Pas de clôture 2022	
SCCV Chemin de Salabru	Pas de clôture 2022	Pas de clôture 2022	
SNC Chairedon Teinturiers	333 085	24 332	
SNC 34 Bd de la Gare	101 287	23 603	
OFS STON	Pas de clôture 2022	Pas de clôture 2022	

## 2. Capitaux propres

**Capital social** de la société est variable et est composé de 100 000 parts de 15 € soit 1 500 K€ au 31 décembre 2022.

Variation des capitaux propres : cf. tableau « variation des capitaux propres » de l'annexe des comptes.

## 3. Dettes

Les dettes sont liées à l'exploitation normale de l'entreprise (cf. tableau « **Etat des Dettes** » de l'annexe des comptes).

## 4. Entreprises liées cf. tableau « **entreprises liées** » de l'annexe des comptes.

## **D. Notes sur le compte de résultat**

### **1. Autres achats externes**

La société a signé des conventions dans le cadre des synergies, avec la SACICAP Sud Massif Central :

- La convention de prestations de service a donné lieu à une facturation de 69 K€ hors taxes ;
- La convention de gestion des PMS a donné lieu à une charge de 12 K€.

### **2. Produits financiers**

Les dividendes des SCCV filiales sont de 318 K€ soit :

- 95 K€ de la SCCV ZAC Saint Martin
- 27 K€ de la SCCV Chemin de Vignaux
- 6 K€ de la SCCV P1502
- 15 K€ de la SNC BD Maurens
- 25 K€ de la SCCV Chemin du Chapitre
- 38 K€ de la SCCV Le Girou
- 101 K€ de la SCCV Les 3 Violettes
- 10 K€ de la SCCV Rte de Montaigut

Les produits financiers ressortent à 312 K€ contre 1 122 K€ en 2021. Ils comprennent :

- Les dividendes pour 117 K€ composés essentiellement des dividendes reçus de CIFD pour 115 K€
- Les frais de gestion des prêts missions sociales pour 4 K€
- Les produits des placements pour 138 K€
- Les bonis de liquidation de la SCCV 61 Avenue Crampel, de la SCCV P1502 et de la SNC 52 Chemin Vouet pour 39 K€
- Une reprise de provision sur prêts missions sociales pour 15 K€

### **3. Charges financières**

Les charges financières sont de 123 K€ contre 3 850 K€ en 2021. Elles sont constituées par une dépréciation sur les titres CIFD et par une provision sur les prêts missions sociales.

### **4. Produits exceptionnels**

Les produits exceptionnels s'élèvent à 7 K€ contre 3 001 K€ en 2021. Ils sont issus :

- D'un remboursement de régularisation de charges 2019/2020 sur le loyer du 154 Allée de Barcelone pour 1 K€
- D'un remboursement de solde d'huissier pour la SCCV Les Jardins de la Halle pour 6 K€

### **5. Charges exceptionnelles**

Les charges exceptionnelles sont 3 K€ générées par la liquidation des SCCV et SNC.

## **E. Engagements Hors Bilan**

**Engagements donnés :**

	<b>31/12/2022</b>
Prêts missions sociales	3 809 K€
Caution garanties emprunts	0 K€

**F. Evènement postérieur à la clôture**

Aucun évènement postérieur à la clôture de l'exercice n'est à signaler.

# Immobilisations

Période du 01/01/22 au 31/12/22

SACICAP Toulouse Pyrénées

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais d'établissement et de développement	10 140		
Autres immobilisations incorporelles			
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>10 140</b>		
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	12 594		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>12 594</b>		
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
Participations évaluées par mises en équivalence			17 524
Autres participations	20 499 772		38
Autres titres immobilisés	125 139		
Prêts et autres immobilisations financières	1 800 615		5 204 623
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>22 425 526</b>		<b>5 222 185</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>22 448 260</b>		<b>5 222 185</b>

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'étab. et de développement			10 140	
Autres immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>			<b>10 140</b>	
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.			12 594	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>			<b>12 594</b>	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		147	20 517 149	
Autres titres immobilisés			125 178	
Prêts et autres immo. financières		4 461 301	2 543 936	
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>		<b>4 461 448</b>	<b>23 186 263</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>4 461 448</b>	<b>23 208 997</b>	

# Amortissements

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	10 140			10 140
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>10 140</b>			<b>10 140</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.	2 255	1 490		3 746
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>2 255</b>	<b>1 490</b>		<b>3 746</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>12 395</b>	<b>1 490</b>		<b>13 886</b>

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	1 490		
Emballages récupérables et divers			
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>1 490</b>		
Frais d'acquisition de titres de participations			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1 490</b>		

# Provisions Inscrites au Bilan

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>				
Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges				
<b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	19 073 388 39 249	114 569 8 699	15 258	19 187 957 32 691
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>19 112 637</b>	<b>123 268</b>	<b>15 258</b>	<b>19 220 648</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>19 112 637</b>	<b>123 268</b>	<b>15 258</b>	<b>19 220 648</b>

# État des Échéances des Créances et Dettes

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	2 543 936	2 141 173	402 764
Autres immobilisations financières			
<b>TOTAL de l'actif immobilisé :</b>	<b>2 543 936</b>	<b>2 141 173</b>	<b>402 764</b>
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices			
État - Taxe sur la valeur ajoutée	23 061	23 061	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	1 827 369	405 049	1 422 321
Débiteurs divers			
<b>TOTAL de l'actif circulant :</b>	<b>1 850 430</b>	<b>428 110</b>	<b>1 422 321</b>
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	476	476	

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>4 394 843</b>	<b>2 569 758</b>	<b>1 825 085</b>
----------------------	------------------	------------------	------------------

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	108 470	108 470		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes	2 372	2 372		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	7	7		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	2 986	2 986		
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	2 883	2 883		
Autres dettes	1 321	1 321		
Dettes représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>118 038</b>	<b>118 038</b>		
----------------------	----------------	----------------	--	--

# Charges à Payer

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit Emprunts et dettes financières divers Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Disponibilités, charges à payer Autres dettes	10 437 2 230
<b>TOTAL</b>	<b>12 667</b>

# Produits à Recevoir

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

<b>MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN</b>	<b>Montant</b>
<p><b>Immobilisations financières</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Créances rattachées à des participations</li><li>Autres immobilisations financières</li></ul> <p><b>Créances</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Créances clients et comptes rattachés</li><li>Personnel</li><li>Organismes sociaux</li><li>État</li><li>Divers, produits à recevoir</li><li>Autres créances</li></ul> <p><b>Valeurs Mobilières de Placement</b></p> <p><b>Disponibilités</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>9 467</b></p>
<b>TOTAL</b>	<b>9 467</b>

# Charges et Produits Constatés d'Avance

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	476	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>476</b>	

# Tableau de variation des capitaux propres

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

	Solde Initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	1 299 885	200 430	315	1 500 000
Primes liées au capital social	12 815 731		1 396 267	11 419 464
Écart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale	166 230			166 230
Réserves indisponibles	18 414			18 414
Réserves statutaires ou contractuelles	3 632 890		3 092 064	540 826
Réserves réglementées				
Autres réserves	540 825			540 825
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	(4 488 331)	4 703 329		214 998
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées	282 530			282 530
<b>TOTAL</b>	<b>14 268 174</b>	<b>4 903 759</b>	<b>4 488 646</b>	<b>14 683 287</b>

(Articles R123-196 à R123-198 du Code de commerce)

**Éléments concernant les entreprises liées et les participations**

POSTES	Montant concernant les entreprises	
	Liées	Avec laquelle la société a un lien de participation
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>		
Participations	17 986	1 311 206
Créances rattachées à des participations		
Prêts		125 178
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières		
<b>TOTAL des immobilisations</b>	<b>17 986</b>	<b>1 436 384</b>
Avances, acomptes versés sur commandes		
<b>CRÉANCES</b>		
Créances clients et comptes rattachés		13 790
Autres créances	1 827 369	
Capital souscrit et appelé, non versé		
<b>TOTAL des créances</b>	<b>1 827 369</b>	<b>13 790</b>
<b>DISPONIBILITÉS</b>		
<b>TOTAL des disponibilités</b>		
<b>DETTES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		118
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 765	
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		94 490
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<b>TOTAL des dettes</b>	<b>2 765</b>	<b>94 608</b>
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>		

# Composition du Capital Social

SACICAP Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	86659	15
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	13362	15
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice	21	15
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	100000	15

# Soldes Intermédiaires de Gestion

Période du 01/01/22 au 31/12/22

SACICAP Toulouse Pyrénées

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	%	Net (N-1) 31/12/2021	%
Ventes de marchandises - Coût d'achat des marchandises				
<b>MARGE COMMERCIALE</b>				
Production vendue + Production stockée - Déstockage de production + Production immobilisée				
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>				
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>				
- Consommation en provenance des tiers	198 543		166 067	
<b>VALEUR AJOUTÉE</b>	<b>(198 543)</b>		<b>(166 067)</b>	
+ Subventions d'exploitation - Impôts et taxes - Charges de personnel	35 770 31 367		15 217 32 228	
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>(265 679)</b>		<b>(213 512)</b>	
+ Reprises et transferts de charges + Autres produits - Dotations aux amortissements et provisions - Autres charges	33 457 1 490 13 667		183 457 1 136 5 929	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(280 346)</b>		<b>(219 938)</b>	
+ Quote part opérations en commun + Produits financiers - Quote part opérations en commun - Charges financières	317 974 312 393 15 750 123 268		102 034 1 122 249 9 872 3 849 514	
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>211 003</b>		<b>(2 855 041)</b>	
Produits exceptionnels - Charges exceptionnelles	7 245 3 250		3 001 281 4 634 571	
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>3 995</b>		<b>(1 633 290)</b>	
- Participation des salariés - Impôt sur les bénéfices				
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>214 998</b>		<b>(4 488 331)</b>	
Produits de cession d'éléments d'actif - Valeur comptable éléments cédés	147 147		3 000 078 4 629 935	
<b>PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS</b>			<b>(1 629 857)</b>	