

**COMPTE DE RÉSULTAT (première partie)**

<b>RUBRIQUES</b>	<b>France</b>	<b>Export</b>	<b>Net (N) 31/12/2022</b>	<b>Net (N-1) 31/12/2021</b>
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services	143 845		143 845	139 420
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>143 845</b>		<b>143 845</b>	<b>139 420</b>
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			438 549	13 811 1
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>582 394</b>	<b>153 232</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			169 449	116 953
<b>TOTAL charges externes :</b>			<b>169 449</b>	<b>116 953</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			1 262	2 555
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>				
Salaires et traitements Charges sociales			59 116 29 842	77 272 43 474
<b>TOTAL charges de personnel :</b>			<b>88 958</b>	<b>120 746</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			49 000	388 000
<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>			<b>49 000</b>	<b>388 000</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			25 768	6 400
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>334 438</b>	<b>634 653</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>247 956</b>	<b>(481 422)</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT (seconde partie)**

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>247 956</b>	<b>(481 422)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée	11 232	2 299
Perte supportée ou bénéfice transféré	621 178	15 219
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation	27 546	19 864
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	291 536	1 411 967
Autres intérêts et produits assimilés	481	2 965
Reprises sur provisions et transferts de charges		9 476
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>319 563</b>	<b>1 444 272</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	340 996	1 890 503
Intérêts et charges assimilées	2 360	6 838
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>343 356</b>	<b>1 897 341</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(23 793)</b>	<b>(453 069)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>(386 783)</b>	<b>(947 410)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		214
Produits exceptionnels sur opérations en capital		45 839
Reprises sur provisions et transferts de charges		
		<b>46 053</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	231	275
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		45 839
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	<b>231</b>	<b>46 114</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(231)</b>	<b>(61)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>913 188</b>	<b>1 645 856</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 299 202</b>	<b>2 593 327</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>(386 014)</b>	<b>(947 471)</b>

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2022**

Les informations suivantes constituent l'annexe aux comptes annuels avant affectation du résultat pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022 qui présentent les principales caractéristiques suivantes :

- Total du bilan	26.041.872,28 €
- Capitaux propres	23.454.942,70 €
- Perte de l'exercice	386.013,64 €

La présentation adoptée pour l'annexe, qui fait partie intégrante des comptes annuels, se compose de quatre parties qui sont développées chacune dans un chapitre :

- 1 - Principes, règles et méthodes comptables,
- 2 - Notes sur le bilan,
- 3 - Notes sur le compte de résultat,
- 4 - Autres informations.

**CHAPITRE 1 - Principes, règles et méthodes comptables**

Les conventions générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables, indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. Le bilan et le compte de résultat sont présentés conformément aux prescriptions du plan comptable général. Les principales méthodes utilisées sont décrites dans les notes ci-après.

Il est précisé que la société « LogiCap Normandie » :

- Fait l'objet d'une consolidation de ses comptes avec ceux de la société d'habitations à loyer modéré « LogiRep ».
- En 2022, le capital a augmenté de 4 199 985,00 € via un apport en numéraire de l'actionnaire principal.
- La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

**CHAPITRE 2 - Notes sur le bilan****2.1- Immobilisations**

Postes	2021	entrées	transfert	sorties	2022
Logiciels	0	0	0	0	0
Total 1	0	0	0	0	0
Matériel de bureau	0				0
Mobilier	2 618				2 618
Immobilisations corporelles	2 618	0	0	0	2 618
Participations	0				0
Autres participations	14 256 228	150 000			14 406 228
Autres titres	48 947 251				48 947 251
Prêts	2 647 202	2 529 600		1 373 305	3 803 497
Dépôts versés	3 935			2 405	1 530
Immobilisations financières	65 854 617	2 679 600	0	1 375 710	67 158 506
<b>IMMOBILISATIONS</b>	<b>65 857 234</b>	<b>2 679 600</b>	<b>0</b>	<b>1 375 710</b>	<b>67 161 124</b>
Matériel de bureau	0	0			0
Mobilier	2 618				2 618
Immobilisations corporelles	2 618	0	0	0	2 618
Autres participations	6 487 380				6 487 380
Autres titres	44 908 497	199 527			45 108 024
Prêts	86 543	141 469			228 012
Dépôts versés	0				0
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>2 618</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 618</b>
Provisions	51 482 420	340 996	0	0	51 823 416
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>14 372 197</b>				<b>15 335 091</b>

*Immobilisations financières**Tableau des filiales et participations*

Sociétés	informations relatives aux sociétés			
	Capital	Autres capitaux propres	Dernier Résultat connu	% détenu
<b>FILIALES (détenues à plus de 50%)</b>				
HLM SOLILOGIS	3 826 148	-809 828	-198 737	26,75%
LOGIH Normandie	4 000 000	-399 656	-836 498	95,00%
SCI Georges d'Ambroise				100,00%
SCL La Manche	1 524		11 232	100,00%
SAS CORIHN				66,66%
SCI Le Trocadéro				100,00%
<b>PARTICIPATIONS (détenues entre 10 et 50%)</b>				
IMMO DE France Normandie				27,35%
SCI Franqueville St Pierre Edenparck	200		-68 540	49,00%
CITAME	10 650 000	-1 229 387	-418 219	0,45%
SCCV Louviers Ilôt E	200		-48 165	49,00%
SCCV Louviers Ilôt F	200		-8 414	49,00%
SCI Louviers porte de l'Eau	200		-892 832	49,00%
SCI Rouen Les Broches	200		-48 369	49,00%
SCI Résidence Jeanne d'Arc	200		-58 371	49,00%
SCCV La Poste Louviers	200		-135 068	49,00%
SCI Rouen Estouteville	200		-27 740	14,00%

Titres LOGIH Normandie

Après trois années difficiles pour la structure du fait d'un développement faible et peu rentable, une nouvelle organisation a été mise en place :

- Nouveau Directeur Général, monsieur MOSCARDINI Bruno,
- Modification de nom de la société, anciennement « FLH Habitat »,
- Embauche d'un directeur de la promotion, monsieur DELAUNEY Morgan,
- Embauche d'un responsable développement, madame MILLARD Louise.

Elle s'est évertuée en 2022 à remettre de l'ordre dans les opérations en difficulté (évaluation financière réaliste des opérations, abandon des sujets à risque, optimisation pour améliorer les équilibres financiers, etc...) et dans un deuxième temps à relancer le développement.

Cette situation n'obère plus l'activité de la société par rapport à ses objectifs futurs d'une production avoisinant les 150 logements par an. En revanche, elle impactera sur les deux prochaines années les comptes de la société.

Ainsi depuis début 2023, 130 logements ont été passés en Comité d'investissement, les PCM permettant d'améliorer les marges des opérations de Louviers ilots E et F, ainsi que Franqueville sont purgés et les démarrages travaux programmés au premier semestre 2023. Ces éléments nous permettent d'aborder 2025 et 2026 avec sérénité.

Enfin, la MOD prévisionnelle de 2023 devrait permettre de couvrir la quasi-totalité des frais de structure. La trajectoire envisagée et donc les résultats projetés permettent de maintenir la valeur des titres de la société « LOGIH Normandie » dans les comptes de « LogiCap Normandie ».

2.2- Provisions

Les provisions pour dépréciation et pour risques et charges constituées évoluent de la façon suivante, au cours de l'exercice 2022.

RUBRIQUES	2021	Dotations	Reprises	2022
Provisions pour litiges	0			0
Provisions pour risques				0
Autres provisions pour risques	478 000	49 000	437 000	90 000
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>	<b>478 000</b>	<b>49 000</b>	<b>437 000</b>	<b>90 000</b>
Provisions sur titres de participation	6 487 380			6 487 380
Provisions sur immobilisations financières	44 995 040	340 996		45 336 036
Provisions sur clients douteux	0			0
Provisions sur tiers	618 798			618 798
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>52 101 218</b>	<b>340 996</b>	<b>0</b>	<b>52 442 213</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>52 579 218</b>	<b>389 996</b>	<b>437 000</b>	<b>52 532 213</b>

Dotations et reprises d'exploitation	49 000	437 000
Dotations et reprises financiers	340 996	
Dotations et reprises exceptionnels		

Un litige est en cours dont les demandes s'élèvent solidairement pour « LogiCap » et « LogiCap Normandie » à 283.000 € y compris une indemnité pour préjudice moral de 50.000 €. Compte tenu du caractère jugé infondé de cette demande qui relève du Tribunal de Commerce de Rouen, il n'a pas été constitué de provision.

2.3.- Créances et Dettes*Créances*

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Créances rattachées à des participations	0			
Prêts gérés	3 803 497		3 803 497	0
Autres immobilisations financières	1 530			1 530
Acomptes fournisseurs	251	251		
Clients douteux ou litigieux	0			
Autres créances clients	197 189	197 189		
Créance représentative de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale & organismes sociaux	0			
Etat : impôts sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	117 155	117 155		
Etat : autres impôts et taxes	0			
Etat : divers	0			
Groupe et associés	5 774 215	19 569	5 754 647	
Débiteurs divers	59 230	59 230		
Charges constatées d'avance		0		
<b>TOTAUX</b>	<b>9 953 067</b>	<b>393 393</b>	<b>9 558 144</b>	<b>1 530</b>
Montant des prêts accordés dans l'exercice	2 529 600			
Montant des remboursements de l'exercice	1 373 305			
Prêts et avances consentis aux associés				

*Dettes*

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts & dettes à 1 an au plus à l'origine				
Emprunts & dettes à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts & dettes financières divers				
Avances et acomptes clients	4 810	4 810		
Fournisseurs et comptes rattachés	67 104	67 104		
Personnel et comptes rattachés	677	677		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	9 601	9 601		
Etat : impôts sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	28 717	28 717		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts et taxes	637	637		
Dettes sur immobilisations & cptes rattachés	1 916	1 916		
Groupe et associés	2 204 876	621 178	1 583 698	
Autres dettes	178 591	31 101	147 490	
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAUX</b>	<b>2 496 930</b>	<b>765 742</b>	<b>1 731 188</b>	<b>0</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant des divers emprunts auprès associés				

**2.4- Capital social**

Le capital social évolue au cours de l'exercice à la suite d'une augmentation de capital en numéraire.

	2021	Mouvement	2022
Nombre d'actions	238 841	88 050	326 891
Nominal	47,70	47,70	47,70
Capital	11 392 716	4 199 985	15 592 701

**2.5- Produits à recevoir et charges à payer**

Postes concernés	Postes du bilan		Comptes rattachés	
	Actif	Passif	à recevoir	à payer
Autres créances	5 950 600			
Etat à payer				3 655
SCI			11 232	--
Fournisseurs	251	67 104		31 178
Clients	197 189	4 810		
Dettes fiscales et sociales		40 090		
Personnel				677
Charges sociales				
Charges fiscales				16
Autres dettes		31 101		
SCI				621 178
Divers				

**2.6- Charges et produits d'avance**

Les charges et produits d'avance enregistrent, le cas échéant, les conséquences du principe de séparation des exercices comptables et portent sur le fonctionnement courant de l'entreprise.

**CHAPITRE 3 - Notes sur le compte de résultat****3.1- Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires est notamment constitué des prestations de services fournies aux entreprises du groupe, pour l'assistance à leur gestion.

**3.2- Résultat financier**

Le résultat financier trouve son origine principale dans la perception de dividendes ou des résultats des participations détenues.

Les statuts des filiales constituées sous forme civile contiennent une clause d'attribution des résultats, qui permet de prendre le bénéfice ou la perte de la SCI l'année même de sa réalisation dans les comptes annuels de « LogiCap Normandie ». Les résultats des SCI ne sont pris en compte l'année même de leur réalisation dans les comptes de « LogiCap Normandie » que si les assemblées générales des SCI se sont tenues avant l'arrêté des comptes de « LogiCap Normandie » et ont décidé de l'affectation des résultats aux associés. Le résultat des entreprises de promotion ou de lotissement auxquelles participe la société est constaté à l'achèvement, lors de la vente des lots. Les frais financiers courus pendant la période de production sont incorporés au coût de revient de leurs stocks.

**3.3 Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel de l'exercice est détaillé ci-dessous :

Détail des charges et produits exceptionnels	2022	
	Charges	Produits
Ajustement des comptes de prêts		
Clôture SCI		
Ajustement des comptes de fournisseurs		
Pénalités et amendes	231	
Article 700		
<b>TOTAUX</b>	<b>231</b>	<b>0</b>

**CHAPITRE 4 - Autres informations****4.1- Effectif de l'exercice**

L'effectif de la société, à la fin de l'exercice, est de 1 personne.

**4.2- Information sur la situation fiscale différée**

A la fin de 2022, les déficits fiscaux reportables sur les résultats taxables au taux de droit commun sont de 3.436.020 €.

**4.3- Engagements donnés**

78.600 actions de Corihh sont données en gage à la Caisse Centrale du CIF soit une valeur de 2.250.000 €.

**4.4- Engagements reçus**

Garantie Cautialis pour une valeur de 340.950 €

Abandon de compte courant Coop& Castors pour une valeur de 380.000 €

**4.5- Evènement post-clôture**

Néant.

## BILAN (actif)



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				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	2 618	2 618		
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>2 618</b>	<b>2 618</b>		
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	14 406 228	6 487 380	7 918 848	7 768 848
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	48 947 251	45 108 024	3 839 227	4 038 754
Prêts	3 803 497	228 012	3 575 485	2 560 659
Autres immobilisations financières	1 530		1 530	3 935
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>67 158 506</b>	<b>51 823 416</b>	<b>15 335 091</b>	<b>14 372 197</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>67 161 124</b>	<b>51 826 033</b>	<b>15 335 091</b>	<b>14 372 197</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	251		251	84
Créances clients et comptes rattachés	197 189		197 189	182 645
Autres créances	5 950 600	618 798	5 331 802	1 637 403
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>6 148 040</b>	<b>618 798</b>	<b>5 529 242</b>	<b>1 820 132</b>
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	5 177 539		5 177 539	4 266 915
Charges constatées d'avance				
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>5 177 539</b>		<b>5 177 539</b>	<b>4 266 915</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>11 325 579</b>	<b>618 798</b>	<b>10 706 782</b>	<b>6 087 047</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>78 486 703</b>	<b>52 444 831</b>	<b>26 041 872</b>	<b>20 459 243</b>

## BILAN (passif)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
<b>SITUATION NETTE</b>		
Capital social ou individuel dont versé 15 592 701	15 592 701	11 392 716
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	8 155 730	8 155 730
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	3 817	3 817
Réserves statutaires ou contractuelles	711 239	711 239
Réserves réglementées		
Autres réserves	328 040	328 040
Report à nouveau	(950 571)	(3 100)
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(386 014)</b>	<b>(947 471)</b>
<b>TOTAL situation nette :</b>	<b>23 454 943</b>	<b>19 640 971</b>
<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>23 454 943</b>	<b>19 640 971</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	90 000	478 000
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>90 000</b>	<b>478 000</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		428
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	2 351 909	187 295
<b>TOTAL dettes financières :</b>	<b>2 351 909</b>	<b>187 723</b>
<b>AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS</b>	<b>4 810</b>	<b>4 810</b>
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	67 104	42 239
Dettes fiscales et sociales	40 090	42 986
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 916	1 916
Autres dettes	31 101	60 598
<b>TOTAL dettes diverses :</b>	<b>140 211</b>	<b>147 739</b>
<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>		
<b>DETTES</b>	<b>2 496 930</b>	<b>340 272</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>26 041 872</b>	<b>20 459 243</b>

Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété  
Au capital variable  
Siège social : 27 Rue Raymond Aron  
Parc de la Vatine  
76130 MONT SAINT AIGNAN  
580 503 423 RCS ROUEN

**ETRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**EN DATE DU 06 JUIN 2023**

L'an deux mille vingt-trois,  
Le six juin,  
A dix heures,

Les associés de la SACICAP LogiCap Normandie, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accèsion à la Propriété, à capital variable, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire à 10 heures en salle de réunion à l'Hôtel de Dieppe, Place Bernard Tissot à Rouen (76000), sur convocation du Conseil d'Administration par lettre en date du 16 mai 2023 adressée à chaque associé nominativement.

Il est établi une feuille de présence qui est émargée par chaque associé présent, au moment de son entrée en séance, tant à titre personnel que comme mandataire.

L'Assemblée est présidée par Monsieur René LEBLANC, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

Madame Karine JULIEN-ELKAIM, représentant LogiRep, et Monsieur Philippe HELIGOIN, représentant PROCIVIS, deux actionnaires représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires 249 667 voix et acceptant cette fonction, sont désignés en qualité de scrutateurs.

Monsieur Franck GIROUARD est désigné secrétaire.

Le cabinet FIDUCIAIRE EXPERTISE AUDIT, commissaire aux comptes titulaire convoqué par lettre recommandée avec accusé réception en date du 16 mai 2023, a fourni ses rapports qui n'apportent pas de remarques sur les comptes et les conventions règlementées.

La feuille de présence certifiée exacte par les membres du Bureau, permet de constater que les associés présents et représentés possèdent ensemble 287 365 parts sur les 326 184 parts composant le capital social.

Le Bureau constate que le collègue C n'est pas représenté.



Etant constaté que :

- Plus d'un cinquième des parts sociales ayant le droit de vote à l'Assemblée Générale Ordinaire sont réunis, et plus d'un cinquième du Collège D (50 % des droits de vote) sont présents ou représentés,
- Plus du quart des parts sociales ayant le droit de vote à l'Assemblée Générale Extraordinaire sont réunis, et plus d'un quart du Collège D (50 % des droits de vote) sont présents ou représentés,

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut, en conséquence, valablement délibérer sur l'ordre du jour. L'Assemblée Générale en prend acte.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- Les copies de la lettre de convocation adressée aux associés,
- La copie et l'avis de réception de la lettre de convocation du Commissaire aux Comptes,
- La feuille de présence de l'Assemblée, les pouvoirs des actionnaires représentés, et la liste des associés,
- Les statuts actuels de la Société,
- Le rapport de gestion du Conseil d'administration sur l'exercice 2022,
- Les rapports du Commissaire aux comptes,
- Les comptes annuels de l'exercice 2022,
- Le texte des projets de résolutions soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés et au commissaire aux comptes ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

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

- 1- Lecture du rapport de gestion annuel et du rapport des Commissaires aux Comptes,
- 2- Approbation du bilan et des comptes sociaux de l'exercice 2022,
- 3- Quitus aux Administrateurs,
- 4- Lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes et approbation des conventions réglementées visées à l'article L225-38 du code du commerce,
- 5- Affectation du résultat,
- 6- Renouvellement des mandats d'Administrateur,
- 7- Fixation du montant global annuel de l'indemnité compensatrice alloué aux membres du Conseil d'Administration,
- 8- Affectation à la réserve de disponibilité,
- 9- Pouvoirs en vue des formalités.

Le Président donne ensuite lecture du rapport de gestion et du rapport à l'Assemblée Générale.

Il donne ensuite la parole au Commissaire aux Comptes pour la lecture du rapport sur les comptes de l'exercice 2022 et du rapport spécial.

L'Assemblée ayant pris connaissance de l'ensemble des documents nécessaires à l'examen des résolutions, après avoir recueilli toutes les informations utiles et plus personne ne demandant la parole, le Président propose que chaque collège se réunisse séparément afin de procéder au vote des résolutions proposées et de désigner un délégué chargé de rapporter, à l'Assemblée, ce vote du collège.



Il est rappelé que, s'agissant des collèges dont aucun membre n'est présent, le Président de la société est, statutairement, le délégué chargé de rapporter le vote des associés représentés ou ayant voté par correspondance.

Le Président met ensuite successivement aux voix les résolutions suivantes :

[...]

### **TROISIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le bilan de l'exercice 2022 fait apparaître un déficit de – 386 013,64 €, décide d'affecter le résultat conformément aux dispositions statutaires comme suit :

Au compte de report à nouveau - 386 013,64 €

A titre d'information,

Conformément à la loi, sont mentionnés ci-après les dividendes mis en paiement au titre des trois derniers exercices et le montant des revenus distribués au titre de ces mêmes exercices selon qu'ils sont éligibles ou non à la réfaction de 40 % mentionnée au 2° du 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts :

Exercice	Dividendes
2021	0
2020	0
2019	0

	Droits de vote	Pour	Contre	Abstention
Collège A	20%	Adoptée		
Collège B	10 %	Adoptée		
Collège C	10 %			
Collège D	50 %	Adoptée		
Collège E	10 %	Adoptée		
<b>TOTAUX</b>	<b>100 %</b>			

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité par les associés présents et représentés votant par collège comme ci-dessus.*

[...]

### **QUINZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, prend acte qu'il n'est attribué aucune distribution de dividendes pour l'exercice 2022. Aussi, l'enveloppe de réserve de disponibilités sera dotée de 0 euros.

	Droits de vote	Pour	Contre	Abstention
Collège A	20%	Adoptée		
Collège B	10 %	Adoptée		
Collège C	10 %			
Collège D	50 %	Adoptée		
Collège E	10 %	Adoptée		
<b>TOTAUX</b>	<b>100 %</b>			



***Cette résolution est adoptée à l'unanimité par les associés présents et représentés votant par collège comme ci-dessus.***

**SEIZIEME RESOLUTION**

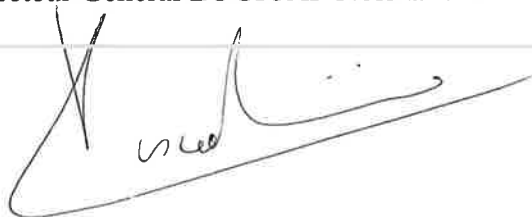
Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou extrait conforme au présent procès-verbal à l'effet d'accomplir les formalités afférentes aux résolutions adoptées.

	Droits de vote	Pour	Contre	Abstention
Collège A	20%	Adoptée		
Collège B	10 %	Adoptée		
Collège C	10 %			
Collège D	50 %	Adoptée		
Collège E	10 %	Adoptée		
<b>TOTAUX</b>	<b>100 %</b>			

***Cette résolution est adoptée à l'unanimité par les associés présents et représentés votant par collège comme ci-dessus.***

Fait à Mont-Saint-Aignan, le 6 juin 2023  
Pour extrait certifié conforme à l'original

Bruno MOSCARDINI  
Directeur Général LOGICAP Normandie



---

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

---

## LogiCap Normandie

Société anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à  
propriété à capital variable

27 rue Raymond Aron – 76 130 MONT SAINT AIGNAN

Exercice clos le 31 décembre 2022



## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'Assemblée Générale de la société LogiCap Normandie,

### 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 LogiCap Normandie 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.

### 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.

### Justification des appréciations

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne la valeur des titres de participation ainsi que la prise en compte des résultats des SCI l'année même de leur réalisation dans le résultat financier de LogiCap Normandie.



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.

### **Vérifications spécifiques**

*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.

*Autres informations*

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### **Responsabilités 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.



## **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.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.

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.

Fait à Paris, le 22 mai 2023

**FIDUCIAIRE EXPERTISE AUDIT**

Commissaire aux comptes  
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

  
Jean-François MAGAT

  
Corinne MARTIAL





# Comptes

16, avenue de Grande Armée 75017 Paris – Téléphone : 01.41.43.00.40 - [www.cabinet-comptes.com](http://www.cabinet-comptes.com) -  
s.a.r.l. au capital de 45.000 € - expertise comptable (région parisienne) - SIREN : 394.245.443-

LogiCap Normandie 2022-comptes annuels



SACICAP au capital de 15.592.700,70 Euros  
127, rue Gambetta – 92150 Suresnes

## COMPTES ANNUELS

Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022

**BILAN (actif)**

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				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	2 618	2 618		
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>2 618</b>	<b>2 618</b>		
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	14 406 228	6 487 380	7 918 848	7 768 848
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	48 947 251	45 108 024	3 839 227	4 038 754
Prêts	3 803 497	228 012	3 575 485	2 560 659
Autres immobilisations financières	1 530		1 530	3 935
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>67 158 506</b>	<b>51 823 416</b>	<b>15 335 091</b>	<b>14 372 197</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>67 161 124</b>	<b>51 826 033</b>	<b>15 335 091</b>	<b>14 372 197</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	251		251	84
Créances clients et comptes rattachés	197 189		197 189	182 645
Autres créances	5 950 600	618 798	5 331 802	1 637 403
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>6 148 040</b>	<b>618 798</b>	<b>5 529 242</b>	<b>1 820 132</b>
<b>DISPONIBILITÉS ET DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	5 177 539		5 177 539	4 266 915
Charges constatées d'avance				
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>5 177 539</b>		<b>5 177 539</b>	<b>4 266 915</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>11 325 579</b>	<b>618 798</b>	<b>10 706 782</b>	<b>6 087 047</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écart de conversion actif				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>78 486 703</b>	<b>52 444 831</b>	<b>26 041 872</b>	<b>20 459 243</b>

**BILAN (passif)**

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
<b>SITUATION NETTE</b>		
Capital social ou individuel dont versé 15 592 701	15 592 701	11 392 716
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	8 155 730	8 155 730
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence	3 817	3 817
Réserve légale	711 239	711 239
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	328 040	328 040
Report à nouveau	(950 571)	(3 100)
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>(386 014)</b>	<b>(947 471)</b>
<b>TOTAL situation nette :</b>	<b>23 454 943</b>	<b>19 640 971</b>
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>23 454 943</b>	<b>19 640 971</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	90 000	478 000
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>90 000</b>	<b>478 000</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		428
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	2 351 909	187 295
<b>TOTAL dettes financières :</b>	<b>2 351 909</b>	<b>187 723</b>
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS	4 810	4 810
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	67 104	42 239
Dettes fiscales et sociales	40 090	42 986
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 916	1 916
Autres dettes	31 101	60 598
<b>TOTAL dettes diverses :</b>	<b>140 211</b>	<b>147 739</b>
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
<b>DETTES</b>	<b>2 496 930</b>	<b>340 272</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>26 041 872</b>	<b>20 459 243</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT (première partie)**

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	143 845		143 845	139 420
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>143 845</b>		<b>143 845</b>	<b>139 420</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			438 549	13 811
Autres produits				1
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>582 394</b>	<b>153 232</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			169 449	116 953
<b>TOTAL charges externes :</b>			<b>169 449</b>	<b>116 953</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			1 262	2 555
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>				
Salaires et traitements			59 116	77 272
Charges sociales			29 842	43 474
<b>TOTAL charges de personnel :</b>			<b>88 958</b>	<b>120 746</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			49 000	388 000
<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>			<b>49 000</b>	<b>388 000</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			25 768	6 400
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>334 438</b>	<b>634 653</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>247 956</b>	<b>(481 422)</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT (seconde partie)**

<b>RUBRIQUES</b>	<b>Net (N) 31/12/2022</b>	<b>Net (N-1) 31/12/2021</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>247 956</b>	<b>(481 422)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée	11 232	2 299
Perte supportée ou bénéfice transféré	621 178	15 219
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation	27 546	19 864
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	291 536	1 411 967
Autres intérêts et produits assimilés	481	2 965
Reprises sur provisions et transferts de charges		9 476
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>319 563</b>	<b>1 444 272</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	340 996	1 890 503
Intérêts et charges assimilées	2 360	6 838
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>343 356</b>	<b>1 897 341</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(23 793)</b>	<b>(453 069)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>(385 783)</b>	<b>(947 410)</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		214
Produits exceptionnels sur opérations en capital		45 839
Reprises sur provisions et transferts de charges		
		<b>46 053</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	231	275
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		45 839
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	<b>231</b>	<b>46 114</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(231)</b>	<b>(61)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>913 188</b>	<b>1 645 856</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 299 202</b>	<b>2 593 327</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>(386 014)</b>	<b>(947 471)</b>

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2022**

Les informations suivantes constituent l'annexe aux comptes annuels avant affectation du résultat pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2022 qui présentent les principales caractéristiques suivantes :

- Total du bilan	26.041.872,28 €
- Capitaux propres	23.454.942,70 €
- Perte de l'exercice	386.013,64 €

La présentation adoptée pour l'annexe, qui fait partie intégrante des comptes annuels, se compose de quatre parties qui sont développées chacune dans un chapitre :

- 1 - Principes, règles et méthodes comptables,
- 2 - Notes sur le bilan,
- 3 - Notes sur le compte de résultat,
- 4 - Autres informations.

**CHAPITRE 1 - Principes, règles et méthodes comptables**

Les conventions générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables, indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. Le bilan et le compte de résultat sont présentés conformément aux prescriptions du plan comptable général. Les principales méthodes utilisées sont décrites dans les notes ci-après.

Il est précisé que la société « LogiCap Normandie » :

- Fait l'objet d'une consolidation de ses comptes avec ceux de la société d'habitations à loyer modéré « LogiRep ».
- En 2022, le capital a augmenté de 4 199 985,00 € via un apport en numéraire de l'actionnaire principal.
- La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

**CHAPITRE 2 - Notes sur le bilan****2.1- Immobilisations**

Postes	2021	entrées	transfert	sorties	2022
Logiciels	0	0	0	0	0
Total 1	0	0	0	0	0
Matériel de bureau	0				0
Mobilier	2 618				2 618
Immobilisations corporelles	2 618	0	0	0	2 618
Participations	0				0
Autres participations	14 256 228	150 000			14 406 228
Autres titres	48 947 251				48 947 251
Prêts	2 647 202	2 529 600		1 373 305	3 803 497
Dépôts versés	3 935			2 405	1 530
Immobilisations financières	65 854 617	2 679 600	0	1 375 710	67 158 506
<b>IMMOBILISATIONS</b>	<b>65 857 234</b>	<b>2 679 600</b>	<b>0</b>	<b>1 375 710</b>	<b>67 161 124</b>

Matériel de bureau	0	0			0
Mobilier	2 618				2 618
Immobilisations corporelles	2 618	0	0	0	2 618
Autres participations	6 487 380				6 487 380
Autres titres	44 908 497	199 527			45 108 024
Prêts	86 543	141 469			228 012
Dépôts versés	0				0
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>2 618</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 618</b>

Provisions	51 482 420	340 996	0	0	51 823 416
------------	------------	---------	---	---	------------

<b>VALEUR NETTE</b>	<b>14 372 197</b>				<b>15 335 091</b>
---------------------	-------------------	--	--	--	-------------------

*Immobilisations financières**Tableau des filiales et participations*

Sociétés	informations relatives aux sociétés			
	Capital	Autres capitaux propres	Dernier Résultat connu	% détenu
<b>FILIALES (détenues à plus de 50%)</b>				
HLM SOLILOGIS	3 826 148	-809 828	-198 737	26,75%
LOGIH Normandie	4 000 000	-399 656	-836 498	95,00%
SCI Georges d'Ambroise				100,00%
SCL La Manche	1 524		11 232	100,00%
SAS CORIHN				66,66%
SCI Le Trocadéro				100,00%
<b>PARTICIPATIONS (détenues entre 10 et 50%)</b>				
IMMO DE France Normandie				27,35%
SCI Franqueville St Pierre Edenparck	200		-68 540	49,00%
CITAME	10 650 000	-1 229 387	-418 219	0,45%
SCCV Louviers Ilôt E	200		-48 165	49,00%
SCCV Louviers Ilôt F	200		-8 414	49,00%
SCI Louviers porte de l'Eau	200		-892 832	49,00%
SCI Rouen Les Broches	200		-48 369	49,00%
SCI Résidence Jeanne d'Arc	200		-58 371	49,00%
SCCV La Poste Louviers	200		-135 068	49,00%
SCI Rouen Estouteville	200		-27 740	14,00%

Titres LOGIH Normandie

Après trois années difficiles pour la structure du fait d'un développement faible et peu rentable, une nouvelle organisation a été mise en place :

- Nouveau Directeur Général, monsieur MOSCARDINI Bruno,
- Modification de nom de la société, anciennement « FLH Habitat »,
- Embauche d'un directeur de la promotion, monsieur DELAUNEY Morgan,
- Embauche d'un responsable développement, madame MILLARD Louise.

Elle s'est évertuée en 2022 à remettre de l'ordre dans les opérations en difficulté (évaluation financière réaliste des opérations, abandon des sujets à risque, optimisation pour améliorer les équilibres financiers, etc...) et dans un deuxième temps à relancer le développement.

Cette situation n'obère plus l'activité de la société par rapport à ses objectifs futurs d'une production avoisinant les 150 logements par an. En revanche, elle impactera sur les deux prochaines années les comptes de la société.

Ainsi depuis début 2023, 130 logements ont été passés en Comité d'investissement, les PCM permettant d'améliorer les marges des opérations de Louviers ilots E et F, ainsi que Franqueville sont purgés et les démarrages travaux programmés au premier semestre 2023. Ces éléments nous permettent d'aborder 2025 et 2026 avec sérénité.

Enfin, la MOD prévisionnelle de 2023 devrait permettre de couvrir la quasi-totalité des frais de structure. La trajectoire envisagée et donc les résultats projetés permettent de maintenir la valeur des titres de la société « LOGIH Normandie » dans les comptes de « LogiCap Normandie ».

2.2- Provisions

Les provisions pour dépréciation et pour risques et charges constituées évoluent de la façon suivante, au cours de l'exercice 2022.

RUBRIQUES	2021	Dotations	Reprises	2022
Provisions pour litiges	0			0
Provisions pour risques				0
Autres provisions pour risques	478 000	49 000	437 000	90 000
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>	<b>478 000</b>	<b>49 000</b>	<b>437 000</b>	<b>90 000</b>
Provisions sur titres de participation	6 487 380			6 487 380
Provisions sur immobilisations financières	44 995 040	340 996		45 336 036
Provisions sur clients douteux	0			0
Provisions sur tiers	618 798			618 798
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>52 101 218</b>	<b>340 996</b>	<b>0</b>	<b>52 442 213</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>52 579 218</b>	<b>389 996</b>	<b>437 000</b>	<b>52 532 213</b>

Dotations et reprises d'exploitation	49 000	437 000
Dotations et reprises financiers	340 996	
Dotations et reprises exceptionnels		

Un litige est en cours dont les demandes s'élèvent solidairement pour « LogiCap » et « LogiCap Normandie » à 283.000 € y compris une indemnité pour préjudice moral de 50.000 €. Compte tenu du caractère jugé infondé de cette demande qui relève du Tribunal de Commerce de Rouen, il n'a pas été constitué de provision.

**2.3.- Créances et Dettes***Créances*

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Créances rattachées à des participations	0			
Prêts gérés	3 803 497		3 803 497	0
Autres immobilisations financières	1 530			1 530
Acomptes fournisseurs	251	251		
Clients douteux ou litigieux	0			
Autres créances clients	197 189	197 189		
Créance représentative de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale & organismes sociaux	0			
Etat : impôts sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	117 155	117 155		
Etat : autres impôts et taxes	0			
Etat : divers	0			
Groupe et associés	5 774 215	19 569	5 754 647	
Débiteurs divers	59 230	59 230		
Charges constatées d'avance		0		
<b>TOTAUX</b>	<b>9 953 067</b>	<b>393 393</b>	<b>9 558 144</b>	<b>1 530</b>
Montant des prêts accordés dans l'exercice	2 529 600			
Montant des remboursements de l'exercice	1 373 305			
Prêts et avances consentis aux associés				

*Dettes*

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts & dettes à 1 an au plus à l'origine				
Emprunts & dettes à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts & dettes financières divers				
Avances et acomptes clients	4 810	4 810		
Fournisseurs et comptes rattachés	67 104	67 104		
Personnel et comptes rattachés	677	677		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	9 601	9 601		
Etat : impôts sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	28 717	28 717		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts et taxes	637	637		
Dettes sur immobilisations & cptes rattachés	1 916	1 916		
Groupe et associés	2 204 876	621 178	1 583 698	
Autres dettes	178 591	31 101	147 490	
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAUX</b>	<b>2 496 930</b>	<b>765 742</b>	<b>1 731 188</b>	<b>0</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant des divers emprunts auprès associés				

## 2.4- Capital social

Le capital social évolue au cours de l'exercice à la suite d'une augmentation de capital en numéraire.

	2021	Mouvement	2022
Nombre d'actions	238 841	88 050	326 891
Nominal	47,70	47,70	47,70
Capital	11 392 716	4 199 985	15 592 701

## 2.5- Produits à recevoir et charges à payer

Postes concernés	Postes du bilan		Comptes rattachés	
	Actif	Passif	à recevoir	à payer
Autres créances	5 950 600			
Etat à payer				3 655
SCI			11 232	
Fournisseurs	251	67 104		31 178
Clients	197 189	4 810		
Dettes fiscales et sociales		40 090		
Personnel				677
Charges sociales				
Charges fiscales				16
Autres dettes		31 101		
SCI				621 178
Divers				

## 2.6- Charges et produits d'avance

Les charges et produits d'avance enregistrent, le cas échéant, les conséquences du principe de séparation des exercices comptables et portent sur le fonctionnement courant de l'entreprise.

## CHAPITRE 3 - Notes sur le compte de résultat

### 3.1- Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est notamment constitué des prestations de services fournies aux entreprises du groupe, pour l'assistance à leur gestion.

### 3.2- Résultat financier

Le résultat financier trouve son origine principale dans la perception de dividendes ou des résultats des participations détenues.

Les statuts des filiales constituées sous forme civile contiennent une clause d'attribution des résultats, qui permet de prendre le bénéfice ou la perte de la SCI l'année même de sa réalisation dans les comptes annuels de « LogiCap Normandie ». Les résultats des SCI ne sont pris en compte l'année même de leur réalisation dans les comptes de « LogiCap Normandie » que si les assemblées générales des SCI se sont tenues avant l'arrêté des comptes de « LogiCap Normandie » et ont décidé de l'affectation des résultats aux associés. Le résultat des entreprises de promotion ou de lotissement auxquelles participe la société est constaté à l'achèvement, lors de la vente des lots. Les frais financiers courus pendant la période de production sont incorporés au coût de revient de leurs stocks.

**3.3 Résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel de l'exercice est détaillé ci-dessous :

Détail des charges et produits exceptionnels	2022	
	Charges	Produits
Ajustement des comptes de prêts		
Clôture SCI		
Ajustement des comptes de fournisseurs		
Pénalités et amendes	231	
Article 700		
<b>TOTAUX</b>	<b>231</b>	<b>0</b>

**CHAPITRE 4 - Autres informations****4.1- Effectif de l'exercice**

L'effectif de la société, à la fin de l'exercice, est de 1 personne.

**4.2- Information sur la situation fiscale différée**

A la fin de 2022, les déficits fiscaux reportables sur les résultats taxables au taux de droit commun sont de 3.436.020 €.

**4.3- Engagements donnés**

78.600 actions de Corihn sont données en gage à la Caisse Centrale du CIF soit une valeur de 2.250.000 €.

**4.4- Engagements reçus**

Garantie Cautialis pour une valeur de 340.950 €

Abandon de compte courant Coop& Castors pour une valeur de 380.000 €

**4.5- Evènement post-clôture**

Néant.

