

## 2 Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	notes	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires		7 597	9 557
Autres produits d'exploitation		78	59
Achats consommés et charges externes		(3 589)	(4 638)
Charges de personnel		(3 952)	(4 517)
Autres charges d'exploitation		(11)	(0)
Impôts et taxes		(58)	(174)
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions		(123)	(67)
<b>Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b>	<b>8.14</b>	<b>(57)</b>	<b>219</b>
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts			
<b>Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition</b>		<b>(57)</b>	<b>219</b>
Charges et produits financiers	8.15	607	431
Charges et produits exceptionnels	8.16	76	198
Impôts sur les résultats	8.17	(142)	(107)
<b>Résultat net des entités intégrées</b>		<b>484</b>	<b>741</b>
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence	8.4	274	324
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>		<b>758</b>	<b>1 065</b>
Intérêts minoritaires		108	143
<b>Résultat net - Part du groupe</b>		<b>650</b>	<b>923</b>

**PROCIVIS IMMOBILIER**  
**Société Anonyme**  
**Au capital de 56.602.182,00 euros**  
**Siège Social : 28 à 34 rue du Château des Rentiers**  
**75013 PARIS**  
**391 779 196 R.C.S. PARIS**

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL**  
**DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE**  
**DU 20 JUIN 2023**

L'an deux mil vingt-trois,  
Le 20 juin,  
A 12 heures 45,

Les actionnaires de la société PROCIVIS Immobilier, société anonyme au capital de 56.602.182,00 euros divisé en 8.086.026 actions d'une même valeur nominale de 7 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Mixte à Paris 13ème – au siège 28 à 34 rue du Château des Rentiers à la suite de la convocation qui leur a été faite par lettre en date du 2 juin 2023, conformément à la loi et aux statuts.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, à leur entrée, par les actionnaires présents ainsi que par les représentants et mandataires des actionnaires non présents.

L'assemblée procède immédiatement à la composition du bureau.

- Monsieur Mathieu MASSOT Président du Conseil d'Administration, préside la séance.
- Monsieur Jean-Pierre MOUCHARD, représentant de PROCIVIS NOUVELLE AQUITAINE,
- Monsieur Ludovic MONTAUDON, représentant de TISSERIN,

Les actionnaires présents et acceptants, sont appelés aux fonctions de scrutateur.

Monsieur Philippe HELIGOIN est désigné comme Secrétaire de séance.

Monsieur Franck BOYER du Cabinet Mazars, Commissaire aux comptes de la société, régulièrement convoqué par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 2 juin 2022, assiste à la réunion. Monsieur Nicolas JOLIVET du Cabinet PricewaterhouseCoopers Audit, Commissaire aux comptes régulièrement convoqué par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 2 juin 2022, n'assiste pas à la réunion.

Après avoir constaté la composition du bureau, le Président communique à l'Assemblée la feuille de présence dont il résulte que 57 actionnaires représentant 8.086.021 actions sur 8.086.026 actions composant le capital social, sont présents ou régulièrement représentés.

Il constate que l'Assemblée Générale Mixte réunissant les quorums requis par la loi, est légalement constituée et peut valablement délibérer

Le Président dépose alors sur le bureau, pour être mis à la disposition des actionnaires :

- la copie de la convocation adressée à chaque actionnaire,
- la feuille de présence,
- les formulaires de vote par correspondance,
- les pouvoirs des actionnaires représentés,
- les projets de résolutions,
- les copies des lettres de convocation adressées sous la forme recommandée aux Commissaires aux comptes avec les récépissés postaux.

Le Président rappelle l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Mixte :

**De la compétence de l'assemblée générale ordinaire**

1. Rapport de gestion du Conseil d'administration – Rapport du Commissaire aux Comptes – Approbation des comptes annuels et de l'annexe relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 – Quitus aux administrateurs ;
  2. Affectation de résultat de l'exercice 2022 ;
  3. Approbation des comptes consolidés ;
  4. Approbation du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'art. L 225-38 et L 225-42 du Code de commerce ;
  5. Dépenses et charges non déductibles ;
  6. Ratification du mandat d'administrateur de Stéphane Sautier ;
  7. Ratification du mandat d'administrateur de Laetitia Vidal ;
  8. Ratification du mandat d'administrateur de Matthieu Nédonchelle ;
  9. Ratification du mandat d'administrateur de Vincent Arzel ;
  10. Ratification du transfert du siège social ;
- ...../...

**De la compétence de l'assemblée générale mixte**

14. Pouvoirs.

Lecture est ensuite donnée du rapport de gestion du Conseil d'Administration et des rapports des Commissaires aux comptes.

Après débat, le Président soumet successivement aux voix, les résolutions suivantes :

**DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

***Première résolution - Approbation des comptes de l'exercice 2022***

Après avoir entendu le rapport de gestion du Conseil d'administration et les rapports des commissaires aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes sociaux de l'exercice 2022, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

En conséquence, elle donne quitus aux administrateurs de leur gestion pour l'exercice 2022.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

***Deuxième résolution - Affectation du résultat***

L'Assemblée générale, sur proposition du Conseil, décide d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à 3.709,33€ à la réserve légale à hauteur de 185,47 € et le solde en report à nouveau soit 3 523,86 € portant ainsi celui-ci bénéficiaire à la somme de 4.906.020,20 €.

En application de l'article 243 bis du CGI, nous vous rappelons qu'aucun dividende par actions n'a été mis en distribution au titre des trois précédents exercices.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

***Troisième résolution – Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2022***

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés approuve les comptes consolidés de l'exercice 2022, ainsi que les opérations transmises dans ces comptes ou résumées dans le rapport de gestion relatif aux comptes consolidés.

Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

.../...

***Cinquième résolution - Charges et dépenses non déductibles***

L'Assemblée Générale statuant en application de l'article 223 quater du Code général des Impôts constate qu'il n'existe pas de charges et dépenses somptuaires non déductibles du résultat fiscal en 2022 (art. 39-4 du Code Général des Impôts).

Cette résolution est approuvée à l'unanimité.

.../...

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 13h.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal lequel a été signé par les membres du bureau pour servir et valoir ce que de droit.

**Pour extrait certifié conforme**

**Le Directeur général**



**Guillaume Macher**

## 8 Annexe des comptes du bilan et du compte de résultat

Les tableaux ci-après font partie intégrante des comptes consolidés.

### 8.1 Immobilisations incorporelles et écarts d'acquisition

#### 8.1.1 Immobilisations incorporelles

En milliers d'euros	31/12/2021	Acquisitions	Cessions	Dotations	Reprises	31/12/2022
Écarts d'acquisition	4 886	0	0	0	0	4 886
Concessions, brevets et droits similaires	3 251	0	(227)	0	0	3 025
Autres immobilisations incorporelles	122	90	0	0	0	212
<b>Valeurs brutes</b>	<b>8 260</b>	<b>90</b>	<b>(227)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 123</b>
Écarts d'acquisition	(523)	0	0	0	0	(523)
Concessions, brevets et droits similaires	(3 250)	0	227	(2)	0	(3 025)
Autres immobilisations incorporelles	(122)	0	0	0	0	(122)
<b>Amortissements et dépréciations</b>	<b>(3 895)</b>	<b>0</b>	<b>227</b>	<b>(2)</b>	<b>0</b>	<b>(3 670)</b>
Écarts d'acquisition	4 363	0	0	0	0	4 363
Concessions, brevets et droits similaires	2	0	0	(2)	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	90	0	0	0	90
<b>Total</b>	<b>4 365</b>	<b>90</b>	<b>0</b>	<b>(2)</b>	<b>0</b>	<b>4 453</b>

#### 8.1.2 Écarts d'acquisition

En milliers d'euros	31/12/2021	Acquisitions	Cessions	Dotations	Reprises	31/12/2022
IMMOFRANCE Hauts-de-France	4 303	0	0	0	0	4 303
IMMOFRANCE Île-de-France	583	0	0	0	0	583
<b>Valeurs brutes</b>	<b>4 886</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 886</b>
IMMOFRANCE Hauts-de-France	(251)	0	0	0	0	(251)
IMMOFRANCE Île-de-France	(272)	0	0	0	0	(272)
<b>Amortissements et dépréciations</b>	<b>(523)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(523)</b>
IMMOFRANCE Hauts-de-France	4 052	0	0	0	0	4 052
IMMOFRANCE Île-de-France	311	0	0	0	0	311
<b>Total</b>	<b>4 363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 363</b>

## 8.2 Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31/12/2021	Acquisitions	Cessions	Dotations	Reprises	31/12/2022
Constructions	4	0	0	0	0	4
Autres immobilisations corporelles	2 471	95	(365)	0	0	2 201
<b>Valeurs brutes</b>	<b>2 474</b>	<b>95</b>	<b>(365)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 205</b>
Constructions	(4)	0	0	0	0	(4)
Autres immobilisations corporelles	(1 917)	0	221	(100)	0	(1 796)
<b>Amortissements et dépréciations</b>	<b>(1 921)</b>	<b>0</b>	<b>221</b>	<b>(100)</b>	<b>0</b>	<b>(1 800)</b>
Constructions	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	554	95	(144)	(100)	0	405
<b>Total</b>	<b>554</b>	<b>95</b>	<b>(144)</b>	<b>(100)</b>	<b>0</b>	<b>405</b>

## 8.3 Immobilisations financières

En milliers d'euros	31/12/2021	Augmentations	Diminutions	Dotations	Reprises	Reclassement	31/12/2022
Titres de participation (1)	40 248	75	0	0	0	102	40 425
Autres titres (2)	4 136	4 059	0	0	0	0	8 195
Créances rattachées à des participations	143	130	(7)	0	0	(0)	265
Prêts, dépôts et créances financières	63	0	1	0	0	0	64
<b>Valeurs brutes</b>	<b>44 590</b>	<b>4 263</b>	<b>(6)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>102</b>	<b>48 950</b>
Titres de participation (1)	(6 404)	0	0	(88)	0	0	(6 493)
Autres titres (2)	0	0	0	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0	0	0	0
Prêts, dépôts et créances financières	0	0	0	0	0	0	0
<b>Amortissements et dépréciations</b>	<b>(6 404)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(88)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(6 493)</b>
Titres de participation (1)	33 844	75	0	(88)	0	102	33 932
Autres titres (2)	4 136	4 059	0	0	0	0	8 195
Créances rattachées à des participations	143	130	(7)	0	0	(0)	265
Prêts, dépôts et créances financières	63	0	1	0	0	0	64
<b>Total</b>	<b>38 186</b>	<b>4 263</b>	<b>(6)</b>	<b>(88)</b>	<b>0</b>	<b>102</b>	<b>42 457</b>

(1) Voir tableau des principales sociétés détaillé en page suivante.

(2) Le poste « Autres titres » est principalement composé des titres de SACICAP détenus par Procivis Participations. La colonne « Augmentations » inclut la participation du Groupe dans la foncière Procivis pour un montant de 4 000 milliers d'euros.

Principales sociétés composant les titres de participations :

Désignation des sociétés	Valeur brute au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Valeur brute au 31/12/2022	Dépréciation au 31/12/2022	Valeur nette au 31/12/2022
CIFD	1 493			1 493	(1 434)	59
UESAP	3			3		3
SICIA	177			177		177
IMMO DE FR.NORMANDIE	248			248		248
EDIFIDES	967			967		967
VALRIM	2 184			2 184		2 184
CIE PROCIVIS OUEST IMMOBILIER (Fusion CICO/CIM)	1 335			1 335		1 335
P.T.F EURE ET LOIR (ex Saprociel)	615			615	(600)	15
CIE IMMOBILIERE & FONCIERE COTE D'AZUR	645			645	(640)	5
PIERRE PASSION	968			968	(270)	698
CORIHN	622			622	(622)	0
MONTALIVET IMMOBILIER	294			294		294
FDI DEVELOPPEMENT	1 496			1 496		1 496
ARCHE IMMOBILIER	2 649			2 649	(455)	2 194
PLURIMMO (ex AVANTIEL)	1 239			1 239	(243)	997
IMMOBILIERE RIVES DE LOIRE	519			519		519
CIE IMMOBILIERE FOREZ VELAY	1 881			1 881		1 881
CIE IMMOBILIERE BFCA	647			647	(597)	50
STE PROMOTION CI D'ALSACE	1 516			1 516		1 516
GROUPE ACI	354			354	(17)	337
PLURIAL PROMOTION	139			139		139
UNILOVA	338			338	(15)	323
TISSERIN IMMOBILIER	2 464			2 464		2 464
CIE IMMOBILIERE DE BERRY (ex ICS)	306			306	(304)	2
POLIMMO DEVELOPPEMENT	1 252			1 252		1 252
EVEL PARTICIPATIONS	387	75		462	(55)	407
CIE IMMOBILIERE MEDITERRANEE HOLDING	1 071			1 071	(480)	591
CIS CAP	2 839			2 839		2 839
CIE IMMOBILIERE PAYS DE LOIRE	742			742	(200)	542
CIE IMMOBILIERE BRETAGNE PARTICIPATIONS	1 329			1 329		1 329
CIE IMMOBILIERE et FONCIERE de PROVENCE	896			896		896
Cautifils	1			1		1
SUD MASSIF CENTRAL IMMOBILIERE	671			671		671
S.A.C.C.L.O	247	0		247		247
CIF PROMOTION	285			285	(7)	279
CIF SERVICES	116			116		116
CIE IMMOBILIERE ST-NAZAIRE ATLANTIQUE	517			517	(150)	367
STE LYONNAISE COORD IMMOBILIERE	1 247			1 247		1 247
CIE IMMO FONC ACQUITAINE	3 429			3 429		3 429
I.C.AL	1 071			1 071	(358)	713
Midi Habitat - Terre de vie	55			55	(35)	20
FLH Habitat	200			200		200
LOGIH	247			247		247
Procivis Sud hld	277			277	(13)	264
CITAME	255			255		255
IDF Midi Py	121			121		121
Sacicap Plurihabitat	0			0		0
SACICAP SUD MASSIF CENTRAL	0			0		0
<b>Total</b>	<b>40 350</b>	<b>75</b>	<b>0</b>	<b>40 425</b>	<b>(6 493)</b>	<b>33 932</b>

## 8.4 Titres mis en équivalence

En milliers d'euros	31/12/2021	Résultat de la période	Augmentation de capital	Distribution de dividendes	31/12/2022
GestassurIm	113	94	0	(99)	107
IMMOFRANCE Île-de-France	7 288	180	1 683	0	9 151
<b>Total</b>	<b>7 401</b>	<b>274</b>	<b>1 683</b>	<b>(99)</b>	<b>9 259</b>

## 8.5 Créances d'exploitation

Les créances se décomposent, de la manière suivante :

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Valeur brute	881	1 345
Dépréciation	(111)	(111)
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>	<b>769</b>	<b>1 233</b>
Créances sur personnel et organismes sociaux	18	15
Etat - TVA et autres créances fiscales	268	198
Impôts différés actifs	46	41
Comptes courants (1)	2 929	1 737
Trésorerie non disponible (2)	16 909	13 384
Comptes mandants débiteurs (2)	168	197
Autres créances d'exploitation	228	561
Charges constatées d'avance	8	111
<b>Autres créances et comptes de régularisation</b>	<b>20 574</b>	<b>16 245</b>
<b>Total</b>	<b>21 344</b>	<b>17 478</b>

(1) Au 31 décembre 2022, les comptes courants sont essentiellement composés des avances en compte courant consenties à la SACICAP Pierre et Territoire Eure et Loir pour 1 245 milliers d'euros, et à IMMOFRANCE Île-de-France (entité mise en équivalence) pour 1 683 milliers d'euros.

(2) Cf. note 8.12 Mandants.

## 8.6 Echéances des créances

Les créances se décomposent, par échéance, de la manière suivante :

En milliers d'euros	31/12/2022	< 1 an	> 1 an
Créances rattachées à des participations	265	0	265
Prêts, dépôts et créances financières	64	0	64
Créances clients et comptes rattachés	769	769	0
Créances sur personnel et organismes sociaux	18	18	0
Etat - TVA et autres créances fiscales	268	268	0
Impôts différés actifs	46	46	0
Comptes courants	2 929	2 929	0
Trésorerie non disponible	16 909	16 909	0
Comptes mandants débiteurs	168	168	0
Autres créances d'exploitation	228	228	0
Charges constatées d'avance	8	8	0
<b>Total</b>	<b>21 672</b>	<b>21 344</b>	<b>329</b>

## 8.7 Capitaux propres

### 8.7.1 Composition du capital social

Au 31 décembre 2022, le capital social se compose de 8 086 026 actions d'une valeur nominale de 7 euros.

Sur l'exercice, la société Procivis Immobilier a augmenté son capital d'un montant de 1 146 milliers d'euros.

## 8.8 Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges se décomposent de la manière suivante :

En milliers d'euros	31/12/2021	Dotations	Reprises	Reclassement	31/12/2022
Provisions pour indemnités de départ à la retraite	281	6	0	(126)	161
Provisions pour médaille du travail	70	19	0	0	89
Provisions pour litiges	218	25	(29)	(0)	214
<b>Total</b>	<b>570</b>	<b>50</b>	<b>(29)</b>	<b>(126)</b>	<b>464</b>

## 8.9 Emprunts et dettes financières

La variation des dettes financières s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2021	Augmentation	Diminution	Reclassement	31/12/2022
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 338	0	(839)	(0)	499
Intérêts courus sur dettes financières	1	0	0	(1)	0
<b>Total</b>	<b>1 339</b>	<b>0</b>	<b>(839)</b>	<b>(1)</b>	<b>499</b>

L'ensemble de la dette financière a été contracté en euros, à taux fixe.

## 8.10 Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation à court terme comprennent les éléments suivants :

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	989	970
<b>Total dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>989</b>	<b>970</b>
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	6	8
Dettes sociales	763	822
Dettes fiscales (hors impôt exigible)	240	494
Impôts différés passifs	67	35
Comptes courants	164	848
Comptes mandants créditeurs (1)	17 074	13 576
Trésorerie non disponible (1)	2	4
Autres dettes d'exploitation	853	949
Produits constatés d'avance	1	0
<b>Total autres dettes et comptes de régularisation</b>	<b>19 171</b>	<b>16 737</b>
<b>Total</b>	<b>20 160</b>	<b>17 707</b>

(1) Cf. note 8.12. Mandants.

## 8.11 Echéances des dettes

En milliers d'euros	31/12/2022	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	499	142	358	0
Intérêts courus sur dettes financières	0	0	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	989	989	0	0
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	6	6	0	0
Dettes sociales	763	763	0	0
Dettes fiscales (hors impôt exigible)	240	240	0	0
Impôts différés passifs	67	67	0	0
Comptes courants	164	164	0	0
Comptes mandants créditeurs	17 074	17 074	0	0
Trésorerie non disponible (mandants)	2	2	0	0
Autres dettes d'exploitation	853	853	0	0
Produits constatés d'avance	1	1	0	0
<b>Total</b>	<b>20 659</b>	<b>20 302</b>	<b>358</b>	<b>0</b>

## 8.12 Mandants

Comme la loi l'y oblige, le groupe Procivis Immobilier intègre dans ses comptes annuels la situation des comptes détenus par ses clients mandants. Cette intégration porte sur les comptes suivants :

En milliers d'euros	Autres créances	Autres dettes
Clients - débiteurs	168	0
Clients - créditeurs	0	17 074
Trésorerie débitrice	16 909	0
Trésorerie créditrice	0	2
<b>Total</b>	<b>17 077</b>	<b>17 077</b>

### 8.13 Impôts différés

La prise en compte, au 31 décembre 2022, d'imposition différée dans les comptes consolidés a eu, poste par poste, les incidences suivantes :

En milliers d'euros	31/12/2021	Impact réserves	Impact résultat	31/12/2022
Participation			3	3
Effort construction	3		0	3
Frais d'acquisition de titres de participation	92			92
Provisions pour indemnités de départ en retraite	51		(11)	40
Autres provisions non déductibles	19		(19)	0
Compensation IDA/IDP	(124)		32	(92)
<b>Impôt différé actif</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>46</b>
Provisions réglementées	159			159
Compensation IDP/IDA	(124)		32	(92)
<b>Impôt différé passif</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>67</b>
<b>Impôts différés nets</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>(27)</b>	<b>(21)</b>

La base totale des déficits reportables au 31 décembre 2021 dans le groupe d'intégration fiscale ne faisant pas l'objet d'une activation d'impôts différés actifs s'élève à 8 563 milliers d'euros. Il n'y a pas de déficit non activé sur la société IMMOFRANCE Hauts-de-France.

## 8.14 Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation détaillé est le suivant :

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Production vendue de services	7 355	9 302
Produits des activités annexes	241	255
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>7 597</b>	<b>9 557</b>
Autres produits (hors reprises amortissements/prov.)	0	1
Transferts de charges exploitation	78	58
<b>Autres produits d'exploitation</b>	<b>78</b>	<b>59</b>
Achats de matières premières et autres approvisionnements	(77)	(92)
Autres achats et frais accessoires	(645)	(296)
Sous-traitance générale	(183)	(488)
Locations et charges locatives	(404)	(696)
Entretien, réparations, maintenance	(248)	(309)
Autres services extérieurs	(0)	(129)
Primes d'assurances	(70)	(137)
Personnel extérieur à l'entreprise	(431)	(180)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(937)	(1 313)
Publicité	(157)	(437)
Transports	0	(7)
Frais de déplacement	(110)	(135)
Frais postaux et télécommunications	(143)	0
Services bancaires	(6)	0
Services extérieurs divers	(178)	(418)
<b>Achats consommés et charges externes</b>	<b>(3 589)</b>	<b>(4 638)</b>
Rémunérations du personnel	(2 721)	(3 088)
Charges sociales	(1 125)	(1 293)
Autres charges de personnel	(106)	(137)
<b>Charges de personnel</b>	<b>(3 952)</b>	<b>(4 517)</b>
Autres charges	(11)	(0)
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>(11)</b>	<b>(0)</b>
Impôts et taxes	(45)	(55)
Impôts et taxes sur rémunérations	(13)	(120)
<b>Impôts et taxes</b>	<b>(58)</b>	<b>(174)</b>
Dotations aux amortissements sur immobilisations incorporelles	(2)	(2)
Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles	(100)	(119)
Reprises des dépréciations sur actifs circulants	0	2
Dotations aux provisions pour risques et charges	(50)	(192)
Reprises des provisions pour risques et charges	29	243
<b>Dotations nettes aux amortissements, dépréciations, provisions</b>	<b>(123)</b>	<b>(67)</b>
<b>Total</b>	<b>(57)</b>	<b>219</b>

## 8.15 Résultat financier

Le résultat financier se décompose comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Dividendes reçus	676	1 109
Autres produits financiers	35	14
<b>Produits financiers</b>	<b>711</b>	<b>1 123</b>
Charges d'intérêts sur opérations de financement	(16)	(34)
Pertes sur actifs financiers	0	(18)
Dotations aux dépréciations sur actifs financiers	(89)	(640)
<b>Charges financières</b>	<b>(105)</b>	<b>(691)</b>
<b>Total</b>	<b>607</b>	<b>431</b>

## 8.16 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel se compose de la manière suivante:

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Produits de cession d'immobilisations corporelles	144	0
Produits de cession d'actifs financiers	0	1 002
Produits sur exercices antérieurs	0	101
Autres produits exceptionnels	132	1
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>276</b>	<b>1 104</b>
Valeur nette comptable des immobilisations corporelles cédées	(144)	0
Valeur nette comptable des actifs financiers cédés	0	(676)
Dotations exceptionnelles aux provisions pour risques et charges	0	(155)
Charges sur exercices antérieurs	0	(21)
Autres charges exceptionnelles	(56)	(54)
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>(200)</b>	<b>(906)</b>
<b>Total</b>	<b>76</b>	<b>198</b>

## 8.17 Impôt sur les bénéfices

### 8.17.1 Analyse de l'impôt sur les sociétés

L'impôt sur les sociétés s'analyse de la façon suivante :

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Impôt exigible	(115)	(93)
Impôt différé	(27)	(14)
<b>Total</b>	<b>(142)</b>	<b>(107)</b>

### 8.17.2 Preuve d'impôt

Le rapprochement entre l'impôt sur les sociétés figurant au compte de résultat et l'impôt théorique qui serait supporté sur la base du taux en vigueur en France s'analyse comme suit :

En millions d'euros	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net de l'ensemble consolidé	758	1 065
Impôt sur les résultats	(142)	(107)
<b>Résultat net avant impôt</b>	<b>900</b>	<b>1 172</b>
Taux d'impôt théorique	25%	25%
<b>Charge d'impôt théorique</b>	<b>(225)</b>	<b>(293)</b>
<b>Explications :</b>		
- Différences permanentes	124	219
- Effet d'impôt relatif aux sociétés mises en équ	68	81
- Intégration fiscale	(74)	89
- Déficit non activés	(33)	(188)
- Effet lié à la différence des taux d'imposition		(15)
- Autres	(3)	
<b>Charge d'impôt réelle</b>	<b>(142)</b>	<b>(107)</b>

## 9 Autres informations

### 9.1 Information sectorielle

En 2022, la répartition par secteur s'établit comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2022		
	Holding	Administration de biens	Total
Chiffre d'affaires	313	7 284	7 597
Résultat d'exploitation avant DAP aux écarts d'acquisition	(836)	779	(57)
Immobilisations incorporelles et corporelles	1	4 857	4 858
- dont Ecarts d'acquisition	0	4 363	4 363
- hors Ecarts d'acquisition	1	494	495

En 2021, la répartition par secteur s'établissait comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2021		
	Holding	Administration de biens	Total
Chiffre d'affaires	2 875	6 682	9 557
Résultat d'exploitation avant DAP aux écarts d'acquisition	(702)	920	219
Immobilisations incorporelles et corporelles	147	4 772	4 919
- dont Ecarts d'acquisition	0	4 363	4 363
- hors Ecarts d'acquisition	147	408	555

L'ensemble de l'activité du Groupe Procivis Immobilier est localisé en France.

## 9.2 Engagements hors bilan

Engagements donnés (IMMOFRANCE Hauts-de-France uniquement) :

- Effets escomptés non échus	110 milliers d'euros
- Avals et cautions :	2 400 milliers d'euros
- Engagements en matière de pensions	15 000 milliers d'euros

## 9.3 Effectifs

En ETP moyen	31/12/2022	31/12/2021
Cadres et équivalents	23	24
Agents de maîtrise	10	0
Employés, ouvriers et apprentis	39	46
<b>Total</b>	<b>72</b>	<b>70</b>

## 9.4 Rémunération des dirigeants

Cette information aboutirait à communiquer un montant individuel.

## 9.5 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes au 31 décembre 2022 sont de 49 milliers d'euros.

## 9.6 Parties liées

Néant.

CERTIFIÉ CONFORME  
À L'ORIGINAL



# PROCIVIS

l'immobilier qui a du sens



**RAPPORTS DU  
CONSEIL D'ADMINISTRATION  
Exercice 2022**

<b>RAPPORT DE GESTION POUR L'EXERCICE 2022 .....</b>	<b>4</b>
<b>1. L'ACTIVITE DE PROCIVIS IMMOBILIER.....</b>	<b>5</b>
<b>2. L'ACTIVITE DE LA FILIALE DURANT L'EXERCICE .....</b>	<b>6</b>
2.1 Procivis Participations .....	6
2.2 Le tableau détaillé des filiales et participations de Procivis Immobilier .....	9
<b>3. LES COMPTES SOCIAUX DE PROCIVIS IMMOBILIER .....</b>	<b>10</b>
3.1 Les évènements majeurs de l'exercice .....	10
3.2 Le compte de résultat de l'exercice .....	10
3.3 Le Bilan .....	12
<b>4. LES COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE PROCIVIS IMMOBILIER .....</b>	<b>13</b>
4.1 Les faits marquants .....	13
4.2 Le périmètre de consolidation .....	13
4.3 Le Compte de résultat consolidé synthétique .....	14
4.4 Le Bilan consolidé synthétique .....	15
<b>5. L'ACTIVITE DE LA SOCIETE DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE .....</b>	<b>16</b>
<b>6. LES PERSPECTIVES .....</b>	<b>16</b>
<b>7. INFORMATIONS DIVERSES.....</b>	<b>17</b>
7.1 Affectation du résultat .....	17
7.2 Dividendes.....	17
7.3 Tableau des 5 derniers exercices .....	17
7.4 Dépenses non déductibles fiscalement .....	17
7.5 Information sur les délais de paiement des dettes fournisseurs et des règlements des créances clients.....	18
7.6 Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice .....	18
<b>8. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE .....</b>	<b>19</b>
8.1 Mode de gouvernement de Procivis Immobilier .....	19
8.2 Nomination, renouvellement et ratification de mandats d'administrateurs.....	19
8.3 Listes des Conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce et L.225-39 du Code de Commerce.....	20
8.4 Liste des mandats des administrateurs .....	21
8.5 Tableau des délégations accordées au Conseil d'Administration .....	27

<b>9. RATIFICATION DU TRANSFERT DE SIEGE SOCIAL .....</b>	<b>28</b>
<b>COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE.....</b>	<b>29</b>



# RAPPORT DE GESTION POUR L'EXERCICE 2022

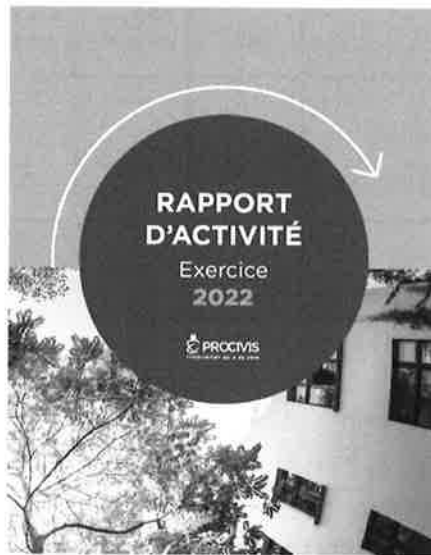


# 1. L'ACTIVITE DE PROCIVIS IMMOBILIER

Le Conseil d'administration a élu Monsieur Mathieu Massot Président du Conseil d'administration en séance du 5 juillet 2022.

Il s'est par ailleurs réuni cinq fois en 2022 et les administrateurs ont participé à deux séminaires conjoints avec les administrateurs de Procivis Ues-ap au cours du premier semestre 2022.

Les travaux se sont portés notamment sur le suivi des activités immobilières du réseau, ainsi que le suivi des travaux réalisés par les Frigos<sup>1</sup> dont le détail est précisé dans le rapport d'activité 2022.



A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, l'intégralité des salariés de Procivis Immobilier, ainsi que les moyens de leurs activités, ont été transférés à Procivis Ues-Ap.

---

<sup>1</sup> Cette dénomination fait référence à la localisation géographique des équipes de Procivis en 2022, rue des Frigos dans le 13<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

## 2. L'ACTIVITE DE LA FILIALE DURANT L'EXERCICE

La filiale et les participations de Procivis Immobilier sont résumées dans le tableau ci-dessous :

	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeurs comptables des titres détenus	Valeurs comptables des titres détenus	Résultat du dernier exercice clos
				Brute	Nette	
<b>A. Renseignements détaillés des filiales &amp; participations</b>						
1. Filiales (détenues à + de 50%)						
- Procivis Participations	3 500 000	28 534 751	100	26 143 386	26 143 386	619 515
2. Participations (détenues 10% et 50%)	-	-	-	-	-	-
<b>B. Renseignements globaux sur les autres titres</b>						
Autres titres (< à 10%)				40 304 317	33 811 320	
			<b>TOTAUX</b>	<b>66 447 703</b>	<b>59 954 706</b>	

### ➔ 2.1 PROCIVIS PARTICIPATIONS

L'exercice 2022 a été marqué par les évènements suivants :

- ✓ La participation à l'augmentation de capital de la société Immo de France Ile de France pour 1 584 196€ ;
- ✓ La reprise totale de la provision constituée sur les titres Immo de France Ile de France d'un montant de 405 590€ ;
- ✓ L'augmentation de notre participation et l'avance en compte courant consenties à la SACICAP Pierre et Territoire Eure et Loir pour un total de 1 250 000€ ;
- ✓ L'augmentation de notre participation dans la foncière Procivis pour un montant de 4 000 000€ ;
- ✓ L'encaissement des dividendes de Courtassurim (205K€), Immo de France Hauts de France (139K€) et de la SACICAP Midi Habitat (8K€) pour un total de 352 813€.

La société a poursuivi son activité de portage des parts de sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété et des sociétés détenues par Procivis Services lors de la fusion. Elle a aussi été sollicitée au cours de l'exercice sur l'analyse de deux projets de croissance externe.

Les valeurs brute et nette des participations s'élèvent au 31 décembre 2022 à 21 011 790€, dont le détail est le suivant :

SOCIETES	VAL.BRUTE	AUGMENT.	DIMINUT.	VALEUR BRUTE	Provisions	VALEUR NETTE
	AU 01/01/2022	2022	2022	AU 31/12/2022	2022	AU 31/12/2022
PROCIVIS VALLEE DU RHÔNE	18 302,95	0,00	0,00	18 302,95	0,00	18 302,95
PROCIVIS BRETAGNE	144 008,10	0,00	0,00	144 008,10	0,00	144 008,10
LOGICAP	3 752,92	0,00	0,00	3 752,92	0,00	3 752,92
PROCIVIS PACA	4 187,10	0,00	0,00	4 187,10	0,00	4 187,10
SACICAP CALVADOS	3 676,74	0,00	0,00	3 676,74	0,00	3 676,74
SACICAP BOURGOGNE NORD	216 967,37	0,00	0,00	216 967,37	0,00	216 967,37
PROCIVIS OUEST	10 089,87	0,00	0,00	10 089,87	0,00	10 089,87
SACICAP . MIDI-MEDITERR.	1 065 949,45	0,00	0,00	1 065 949,45	0,00	1 065 949,45
SACICAP BOURGOGNE SUD ALLIER	18 786,74	0,00	0,00	18 786,74	0,00	18 786,74
PROCIVIS ALSACE	33 913,33	0,00	0,00	33 913,33	0,00	33 913,33
PROCIVIS MIDI HABITAT	60 476,15	0,00	0,00	60 476,15	0,00	60 476,15
PROCIVIS RIVES DE LOIRE	134 072,30	0,00	0,00	134 072,30	0,00	134 072,30
PROCIVIS FRANCHE-COMTE	200,00	0,00	0,00	200,00	0,00	200,00
PROCIVIS SAVOIE	23 153,96	0,00	0,00	23 153,96	0,00	23 153,96
C.I.F. NANTES	31 428,00	0,00	0,00	31 428,00	0,00	31 428,00
PROCIVIS NELLE AQUITAINE	52 363,10	0,00	0,00	52 363,10	0,00	52 363,10
SACICAP PUY DE DOME	6 598,00	0,00	0,00	6 598,00	0,00	6 598,00
PROCIVIS ALPES DAUPHINE	4 436,50	0,00	0,00	4 436,50	0,00	4 436,50
PROCIVIS EURE et LOIR	60,00	5 360,00	0,00	5 420,00	0,00	5 420,00
SACICAP PROVENCE	6 820,00	0,00	155,00	6 665,00	0,00	6 665,00
PROCIVIS BERRY	1 996 358,85	0,00	0,00	1 996 358,85	0,00	1 996 358,85
SACICAP PLURIHABITAT	225,10	0,00	0,00	225,10	0,00	225,10
LOGICAP NORMANDIE (ex CIR)	9 739,35	0,00	0,00	9 739,35	0,00	9 739,35
SACICAP TOULOUSE PYRENEES	150,00	0,00	0,00	150,00	0,00	150,00
SACICAP ASO	160,00	0,00	0,00	160,00	0,00	160,00
IMMO De France Aquitaine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMO De France Ile de France	8 303 754,17	1 584 196,24	0,00	9 887 950,41	0,00	9 887 950,41
IMMO De France Hts de France	2 787 647,00	0,00	0,00	2 787 647,00	0,00	2 787 647,00
IMMO De France Provence	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IMMO De France Midi Pyrénées	140 079,16	0,00	0,00	140 079,16	0,00	140 079,16
IMMO De France Cote d'Azur	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Courtassurim	1 000,00	0,00	0,00	1 000,00	0,00	1 000,00
Bien ici (ex CPI)	0,00	53 353,00	0,00	53 353,00	0,00	53 353,00
<b>Sous Total SACICAP</b>	<b>15 078 356,21</b>	<b>1 642 909,24</b>	<b>155,00</b>	<b>16 721 110,45</b>	<b>0,00</b>	<b>16 721 110,45</b>
Foncière Procivis	290 680,10	4 000 000,00	0,00	4 290 680,10	0,00	4 290 680,10
<b>Total Général</b>	<b>15 369 036,31</b>	<b>5 642 909,24</b>	<b>155,00</b>	<b>21 011 790,55</b>	<b>0,00</b>	<b>21 011 790,55</b>

La décomposition de ces participations par secteur est la suivante :

Sacicap	3 851 080,88	18%
Pole IDF	12 870 029,57	61%
Foncière	4 290 680,10	20%
<b>Total</b>	<b>21 011 790,55</b>	<b>100%</b>



L'exercice 2022 se termine sur un bénéfice comptable de 619 514€ en forte augmentation par rapport 2021, et dont les composantes sont les suivantes :

✓ *Au Compte de résultat :*

<i>Nature du résultat</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Variation</i>
Resultat d'exploitation	- 186 317,59	- 337 947,65	-45%
Resultat financier	778 614,54	187 317,67	316%
Resultat exceptionnel + impôts	27 217,89	399 538,70	-93%
Resultat net	619 514,84	248 908,72	149%

**Les produits d'exploitation** se sont élevés à 16 614€ (contre 156K€ en 2021). On retrouve dans ces produits, la fin des refacturations qui étaient liées à l'activité de Procivis Services avec l'hébergement par Activium jusqu'à fin mai 2022, refacturé à hauteur de 60% à Immo de France Ile de France.

**Les charges d'exploitation** se sont élevées à 202 931€ (contre 494K€ en 2021). Elles concernent principalement les prestations de services rendues par Procivis UESAP et Procivis Immobilier pour un montant global de 126 000€, les prestations d'hébergement informatique sur le premier semestre pour 33 039€, le loyer du 1<sup>er</sup> semestre du boulevard Bessières pour 23 933€ et les honoraires d'un montant de 10 017€.

**Le résultat financier** est largement bénéficiaire pour 778 614€ et correspond principalement aux dividendes perçus de Courtassurim et Immo de France Hauts de France d'un montant global 344 882€ et de la reprise intégrale de la provision sur les titres Immo de France Ile de France d'un montant de 405 590€.

Les charges financières pour 7 545€ concernent la fin de l'emprunt BPI contracté par Procivis Services dont la dernière échéance était le 5 décembre 2022.

**Le résultat exceptionnel** est bénéficiaire de 27 217€ et correspond au remboursement de la société Orange concernant des prélèvements opérés à tort en 2021.

**Le résultat fiscal** est déficitaire compte tenu des retraitements fiscaux d'une part sur la reprise de provision sur les titres Ile de France et d'autre part concernant les dividendes.

✓ *Au Bilan*

<i>Bilan Actif/Passif</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>	<i>Variation</i>
Actif immobilisé	21 012 686,78	14 969 090,53	6 043 596,25
Actif Circulant	11 978 973,00	17 583 576,99	- 5 604 603,99
Capitaux propres + Provision R&C	32 809 265,84	32 189 751,00	619 514,84
Dettes	182 393,94	362 916,52	- 180 522,58

L'**actif immobilisé** est passé de 14 969K€ à 21 012K€ à fin 2022, soit 6M€ d'augmentation. L'écart porte essentiellement sur l'augmentation de la valeur des participations, avec un investissement supplémentaire de 4M€ pour la Foncière, et une participation à l'augmentation de capital d'Immo de France ile de France pour 1,5M€.

L'actif circulant est passé de 17 583K€ à 11 978K€, soit une baisse de 5,6M€ qui concerne principalement la trésorerie qui enregistre une baisse de 6,7M€ en 2022. Cette baisse correspond aux investissements mentionnés ci-dessus pour 5.5M€ (cf. actif immobilisé) et sur l'avance consentie à Procvivis Eure et Loir pour 1,2M€.

Les capitaux propres plus la provision pour risque et charge passent de 32 189K€ à 32 809K€ à fin 2022, avec une variation qui correspond au résultat de 2022.

Les dettes sont en baisse de 180 K€ et s'élèvent à 182 K€ dont 178 K€ de dettes fournisseurs.

➔ 2.2 LE TABLEAU DETAILLE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS DE PROCIVIS IMMOBILIER

	Valeur Brute	Variations 2022		Valeur Brute	Cumuls 2022	Valeur nette
	Au 31/12/2021	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2022	Dépréciations	au 31/12/2022
PROCVIVIS PARTICIPATIONS	26 143 385,52			26 143 385,52		26 143 385,52
CIFD	1 493 291,14			1 493 291,14	1 433 945	59 346,06
UESAP	3 000,00			3 000,00		3 000,00
CIS CAP	2 838 650,00			2 838 650,00		2 838 650,00
VALRIM	2 183 600,00			2 183 600,00		2 183 600,00
TISSERIN Immobilier (ex HISF)	2 463 900,00			2 463 900,00		2 463 900,00
ARCHE IMMOBILIER	2 649 300,00			2 649 300,00	455 000	2 194 300,00
FDI DEVELOPPEMENT	1 496 250,00			1 496 250,00		1 496 250,00
CINA (fusion CIFA/ISA)	3 428 583,00			3 428 583,00		3 428 583,00
PLURIMMO (ex Avantiel)	1 239 000,00			1 239 000,00	242 500	996 500,00
CIE IMMOBILIERE FOREZ VELAY	1 880 550,00			1 880 550,00		1 880 550,00
SECIB (ex CIBP)	1 328 500,00			1 328 500,00		1 328 500,00
CIPA	1 515 764,60			1 515 764,60		1 515 764,60
EDIFIDES	966 879,00			966 879,00		966 879,00
CIE PROCIVIS OUEST IMMOBILIER	1 334 604,38			1 334 604,38		1 334 604,38
CIE IMMOBILIERE et FONCIERE de PROVENCE	895 755,16			895 755,16		895 755,16
PIERRE PASSION	967 707,46			967 707,46	270 000	697 707,46
GAMBETTA DEV. (ex CIPL)	742 207,08			742 207,08	200 000	542 207,08
CIE IMMOBILIERE MEDITERRANEE HOLDING	1 070 764,67			1 070 764,67	480 000	590 764,67
CIE IMMOBILIERE BFCA	646 838,01			646 838,01	597 000	49 838,01
CIE IMMOBILIERE & FONCIERE COTE D'AZUR	645 200,00			645 200,00	640 000	5 200,00
CORIHN	621 752,00			621 752,00	621 752	0,00
POLIMMO DEVELOPPEMENT	1 251 545,64			1 251 545,64		1 251 545,64
P.T.F EURE ET LOIR (ex Saprocle)	614 550,00			614 550,00	600 000	14 550,00
IMMOBILIERE RIVES DE LOIRE	519 160,34			519 160,34		519 160,34
CIE IMMOBILIERE ST-NAZAIRE ATLANTIQUE	516 661,55			516 661,55	150 000	366 661,55
EVEL Participations (ex Alliance)	386 653,10	75 197,75		461 850,85	55 000	406 850,85
GROUPE ACI	354 057,03			354 057,03	17 000	337 057,03
UNILOVA	338 368,64			338 368,64	15 000	323 368,64
CIF PROMOTION	285 453,83			285 453,83	6 600	278 853,83
SICIA	176 925,00			176 925,00		176 925,00
MONTALIVET IMMOBILIER	293 632,98			293 632,98		293 632,98
CIE IMMOBILIERE DE BERRY	306 479,10			306 479,10	304 000	2 479,10
PLURIAL PROMOTION	139 467,00			139 467,00		139 467,00
CIF SERVICES	116 397,44			116 397,44		116 397,44
IMMODE France NORMANDIE	247 559,32			247 559,32		247 559,32
I.C.A.L	1 070 644,00			1 070 644,00	357 700	712 944,00
STE LYONNAISE COORD IMMOBILIERE	1 246 500,00			1 246 500,00		1 246 500,00
SUD MASSIF CENTRAL IMMOBILIERE	670 965,00			670 965,00		670 965,00
MIDI HABITAT Foncier	55 386,35			55 386,35	35 000	20 386,35
FLH	200 000,00			200 000,00		200 000,00
LOGIH	247 469,00			247 469,00		247 469,00
Procvivis Sud	276 500,00			276 500,00	12 500	264 000,00
SACCLO	246 856,26			246 856,26		246 856,26
CITAME	254 992,00			254 992,00		254 992,00
CAUTIALS	799,50			799,50		799,50
	<b>66 372 505,10</b>	<b>75 197,75</b>	<b>0,00</b>	<b>66 447 702,85</b>	<b>6 492 997</b>	<b>59 954 705,77</b>



CERTIFIÉ CONFORMÉ  
À L'ORIGINAL



---

# Comptes consolidés

31 décembre 2022

**GROUPE PROCIVIS IMMOBILIER**



3 place des Victoires – 75001 Paris – France – Tél : 01 58 22 22 30 – [www.atriom.fr](http://www.atriom.fr)  
ATRIOM : société par actions simplifiée d'expertise comptable – Commissariat aux comptes.  
Inscrit au tableau de l'Ordre de Paris sous le n° 140102580001 et à la Compagnie des Commissaires aux Comptes de Paris.  
Siège social : 3 place des Victoires – 75001 Paris – France. Capital : 415 000 euros. RCS Paris B 448 525 303

## Sommaire

1	BILAN CONSOLIDE .....	4
2	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE .....	5
3	TABEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX DE TRESORERIE.....	6
4	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES – PART DU GROUPE.....	7
5	REFERENTIEL COMPTABLE, MODALITES DE CONSOLIDATION, METHODES ET REGLES D'EVALUATION .....	8
5.1	REFERENTIEL COMPTABLE.....	8
5.2	MODALITES DE CONSOLIDATION .....	8
5.3	METHODES ET REGLES D'EVALUATION.....	10
6	PERIMETRE DE CONSOLIDATION .....	15
6.1	ACTIVITE .....	15
6.2	ORGANIGRAMME AU 31 DECEMBRE 2022 .....	15
6.3	LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES.....	16
6.4	FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE .....	16
6.5	EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE .....	17
7	COMPARABILITE DES COMPTES ET VARIATIONS DE PERIMETRE .....	18
7.1	CHANGEMENTS COMPTABLES.....	18
7.2	ESTIMATIONS ET JUGEMENTS COMPTABLES DETERMINANTS.....	18
7.3	VARIATIONS DE PERIMETRE.....	18
8	ANNEXE DES COMPTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT .....	19
8.1	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET ECARTS D'ACQUISITION .....	19
8.2	IMMOBILISATIONS CORPORELLES .....	20
8.3	IMMOBILISATIONS FINANCIERES .....	20
8.4	TITRES MIS EN EQUIVALENCE.....	22
8.5	CREANCES D'EXPLOITATION .....	22
8.6	ECHÉANCES DES CREANCES.....	23

8.7	CAPITAUX PROPRES .....	23
8.8	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES .....	23
8.9	EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES .....	24
8.10	DETTES D'EXPLOITATION .....	24
8.11	ECHEANCES DES DETTES .....	25
8.12	MANDANTS .....	25
8.13	IMPOTS DIFFERES .....	26
8.14	RESULTAT D'EXPLOITATION .....	27
8.15	RESULTAT FINANCIER .....	28
8.16	RESULTAT EXCEPTIONNEL .....	28
8.17	IMPOT SUR LES BENEFICES .....	29
9	AUTRES INFORMATIONS .....	30
9.1	INFORMATIONS SECTORIELLES .....	30
9.2	ENGAGEMENT HORS BILAN .....	31
9.3	EFFECTIFS .....	31
9.4	REMUNERATION DES DIRIGEANTS .....	31
9.5	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....	31
9.6	PARTIES LIEES .....	31

# 1 Bilan consolidé

En milliers d'euros	notes	31/12/2022	31/12/2021
Immobilisations incorporelles	8.1	4 453	4 365
- Dont écarts d'acquisition	8.1.2	4 363	4 363
Immobilisations corporelles	8.2	405	554
Immobilisations financières	8.3	42 457	38 186
Titres mis en équivalence	8.4	9 259	7 401
<b>Actif immobilisé</b>		<b>56 573</b>	<b>50 506</b>
Stocks et en-cours			
Clients et comptes rattachés	8.5	769	1 233
Autres créances et comptes de régularisation	8.5	20 574	16 245
Valeurs mobilières de placement	3	8 232	
Disponibilités	3	7 794	22 619
<b>Actif circulant</b>		<b>37 369</b>	<b>40 097</b>
<b>Total</b>		<b>93 942</b>	<b>90 603</b>

En milliers d'euros	notes	31/12/2022	31/12/2021
Capital	8.7.1	56 602	55 456
Primes			
Réserves - part du groupe		13 464	12 542
Résultat - part du groupe		650	923
<b>Capitaux propres - part du groupe</b>	<b>4</b>	<b>70 717</b>	<b>68 920</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>2 102</b>	<b>2 067</b>
<b>Provisions</b>	<b>8.8</b>	<b>464</b>	<b>570</b>
Emprunts et dettes financières	8.9	499	1 339
Fournisseurs et comptes rattachés	8.10	989	970
Autres dettes et comptes de régularisation	8.10	19 171	16 737
<b>Dettes</b>		<b>20 660</b>	<b>19 046</b>
<b>Total</b>		<b>93 942</b>	<b>90 603</b>

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
34, place Viarme C.S. 90928  
44009 Nantes Cedex 1

**MAZARS**  
61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes consolidés**

**(Exercice clos le 31 décembre 2022)**

A l'Assemblée générale  
**PROCIVIS IMMOBILIER**  
28 Rue du Château des Rentiers  
75013 Paris



**CERTIFIE CONFORME  
A L'ORIGINAL**

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société PROCIVIS IMMOBILIER relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

**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 des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » 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 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

**PROCIVIS IMMOBILIER**

**Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes consolidés**

**(Exercice le 31 décembre 2022)**

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés pris isolément.

### **Principes comptables**

La note 5.3.5 et 8.3 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives aux tests de dépréciation des titres de participation non consolidés.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

### **Vérifications spécifiques**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Nantes et Paris-la-Défense, le 5 juin 2023

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

MAZARS

*Nicolas Jolivet*



Nicolas JOLIVET

Franck BOYER