



COMPTE DE RÉSULTAT (première partie)

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	387 211		387 211	336 689
Chiffres d'affaires nets	387 211		387 211	336 689
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges				136 579
Autres produits			1 054	6 358
PRODUITS D'EXPLOITATION			388 266	479 626
CHARGES EXTERNES				
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			690 031	582 386
TOTAL charges externes :			690 031	582 386
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			61 710	49 747
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			178 575	198 713
Charges sociales			88 180	96 289
TOTAL charges de personnel :			266 755	295 002
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				367
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			9 768	
Dotations aux provisions pour risques et charges			1 659	1 007
TOTAL dotations d'exploitation :			11 427	1 374
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			16 336	150 985
CHARGES D'EXPLOITATION			1 046 265	1 079 494
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(657 999)	(599 868)

COMPTE DE RÉSULTAT (seconde partie)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(657 999)	(599 868)
Bénéfice attribué ou perte transférée	485 343	1 425 509
Perte supportée ou bénéfice transféré	880 523	378 229
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	926 409	109 138
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 143	3 624
Autres intérêts et produits assimilés	651 000	297 094
Reprises sur provisions et transferts de charges	252 022	105 200
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	1 832 579	515 055
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	111 405	383 206
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	111 405	383 206
RÉSULTAT FINANCIER	1 721 174	131 849
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	658 995	579 261
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	183	183
Produits exceptionnels sur opérations en capital	890 776	102
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	890 959	285
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 441	3 549
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	919 891	102
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	180 000	
	1 102 332	3 651
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(211 373)	(3 366)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	3 577 146	2 420 476
TOTAL DES CHARGES	3 129 525	1 844 581
BÉNÉFICE OU PERTE	447 622	575 895



BILAN (actif)

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
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				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	258 858	258 858		
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	1 276	1 275		
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	258 133	258 133		
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	39 003 301		39 003 301	33 893 301
Créances rattachées à des participations				3 079 221
Autres titres immobilisés	26 757 947	21 251 886	5 506 061	4 259 768
Prêts	909 914	7 041	902 873	1 032 800
Autres immobilisations financières	2 451		2 451	2 451
TOTAL immobilisations financières :	66 673 612	21 258 927	45 414 685	42 267 339
ACTIF IMMOBILISÉ	66 931 745	21 517 060	45 414 685	42 267 339
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	116 339	116 339		
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :	116 339	116 339		
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				1 910
Créances clients et comptes rattachés	481 459		481 459	529 430
Autres créances	13 807 522	21 781	13 585 741	16 686 234
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	14 088 981	21 781	14 067 201	17 227 575
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	5 200 558	51 514	5 149 042	5 476 594
Disponibilités	9 430 580		9 430 580	9 253 899
Charges constatées d'avance				
TOTAL disponibilités et divers :	14 631 136	51 514	14 579 622	14 730 482
ACTIF CIRCULANT	28 836 456	189 634	28 646 823	31 958 057
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	95 768 201	21 706 693	74 061 508	74 225 396

BILAN (passif)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 52 406 816	52 406 816	52 406 816
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	9 639 122	9 639 122
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	404 997	318 613
Réserves statutaires ou contractuelles	5 149 832	4 905 076
Réserves réglementées	2 230 960	2 215 484
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	447 622	575 895
TOTAL situation nette :	70 279 348	70 061 006
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	13 527	13 527
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	70 292 874	70 074 532
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	280 000	244 000
Provisions pour charges	3 051	1 392
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	283 051	245 392
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	716 758	37 507
TOTAL dettes financières :	716 758	37 507
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	306 713	404 357
Dettes fiscales et sociales	146 256	170 716
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	50 099	608
Autres dettes	2 265 756	3 292 284
TOTAL dettes diverses :	2 768 824	3 867 965
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	3 485 583	3 905 472
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	74 061 508	74 225 396

Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété à capital variable
127, rue Gambetta – 92150 Suresnes
582 077 459 RCS Nanterre
(la « Société »)

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 10 JUIN 2024**

L'an deux mille vingt-quatre,
Le dix juin,
A neuf heures trente,

Les associés de la SACICAP LOGICAP, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, à capital variable, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire le lundi 10 juin 2024 à 9 heures 30 au siège social de la Société sis 127 rue Gambetta à Suresnes (92150), sur convocation du Conseil d'Administration par lettre en date du 20 mai 2024 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 Madame Karine JULIEN, en sa qualité de Présidente du Conseil d'Administration.

Monsieur Christian GIUGANTI, représentant LOGIRYS, et Monsieur Jean-Christophe PICHON, deux actionnaires représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires 240 482 voix et acceptant cette fonction, sont désignés en qualité de scrutateurs.

Monsieur Franck GIROUARD est désigné secrétaire.

Le cabinet FIDUCIAIRE EXPERTISES AUDIT, commissaire aux comptes titulaire convoqué par lettre recommandée avec accusé réception en date du 20 mai 2024, a fourni ses rapports qui n'apportent pas de remarques sur les comptes et les conventions règlementées.

Le Cabinet GRANT THORNTON, commissaire aux comptes titulaire a également été convoqué par lettre recommandée avec accusé réception en date du 20 mai 2024, 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 3 268 428 parts sur les 3 275 426 parts composant le capital social.

Le Bureau constate que le collège 5 n'est pas représenté.

Le Président de l'Assemblée constate que les votes nous permettent :

- le quorum d'au moins un cinquième du capital social, ainsi qu'au moins un cinquième des associés du collège qui détient 50 % des droits de vote, requis par la loi et les statuts en matière ordinaire,
- le quorum d'au moins un quart du capital social, ainsi qu'au moins un quart des associés du collège qui détient 50 % des droits de vote, requis par la loi et les statuts en matière extraordinaire,

et donc l'Assemblée est 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 feuille de présence de l'Assemblée,
- Le rapport de gestion du Conseil d'administration sur l'exercice 2023,
- Les comptes annuels de l'exercice 2023,
- Les rapports du Commissaire aux comptes,
- Les statuts actuels de la Société,
- 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 des rapports des Commissaires aux Comptes,
- 2- Approbation du bilan et des comptes sociaux de l'exercice 2023,
- 3- Quitus aux Administrateurs,
- 4- Lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et approbation des conventions réglementées visées à l'article L225-38 du code de commerce,
- 5- Affectation du résultat,
- 6- Fixation du montant global annuel de l'indemnité compensatrice alloué aux membres du Conseil d'Administration,
- 7- Affectation à la réserve de disponibilité,
- 8- Démission d'un administrateur et nomination d'un nouvel Administrateur,
- 9- Renouvellement mandat administrateurs,
- 10- Renouvellement mandat réviseurs,
- 11- 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 2023 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 collègue 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 collègue.

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 2023 fait apparaître un bénéfice de 447 621,70 €, décide d'affecter le résultat conformément aux dispositions statutaires comme suit :

- 67 143,25 € à la réserve légale,
- 190 239,23 € à la réserve statutaire,
- 163 771,30 € en versement de dividende aux actionnaires soit 0,05 €/action,
- 26 467,92 € en réserve impartageable.

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 clos	Dividendes global	Dividende unitaire	Revenus distribués éligibles à la réfaction de 40 %	Revenus distribués non éligibles à la réfaction de 40 %
Clôt. 31/12/2022	229 279,82 €	0	NA*	0,07
Clôt. 31/12/2021	Néant	0	NA*	NA*
Clôt. 31/12/2020	Néant	0	NA*	NA*

*NA : Non Applicable

	Droits de vote	Pour	Contre	Abstention
Collège 1	50%	Adoptée		
Collège 2	10 %	Adoptée		
Collège 3	20 %	Adoptée		
Collège 4	10 %	Adoptée		
Collège 5	10 %			
TOTAUX	100 %			

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

[...]

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prend acte qu'il est distribué 163 771,30 € de dividendes pour l'exercice 2023. Aussi l'enveloppe de réserve de disponibilités sera dotée de 63 413,08 €.

	Droits de vote	Pour	Contre	Abstention
Collège 1	50%	Adoptée		
Collège 2	10 %	Adoptée		
Collège 3	20 %	Adoptée		
Collège 4	10 %	Adoptée		
Collège 5	10 %			
TOTAUX	100 %			

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

QUINZIEME RESOLUTION

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

	Droits de vote	Pour	Contre	Abstention
Collège 1	50%	Adoptée		
Collège 2	10 %	Adoptée		
Collège 3	20 %	Adoptée		
Collège 4	10 %	Adoptée		
Collège 5	10 %			
TOTAUX	100 %			

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

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et plus personne ne demandant la parole, le Président lève la séance à 10 heures 30.

Fait à Suresnes, le 10 juin 2024
Pour extrait certifié conforme à l'original

Bruno MOSCARDINI
Directeur Général LogiCap





Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

LOGICAP

Société anonyme au capital de 52 406 816 euros
127 rue Gambetta - 92154 Suresnes

Exercice clos le 31 décembre 2023



Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires de la Société LOGICAP,

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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 des commissaires 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^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 annuel 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 votre 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.821-55 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 et Neuilly-sur-Seine, le 25 mai 2024

Les Commissaires aux comptes
Membres de la Compagnie Régionale de Paris

Fiduciaire Expertise Audit

Signé électroniquement le 25/05/2024 par
Jean-Francois Magat



Jean-François Magat
Associé

Signé électroniquement le 25/05/2024 par
Corinne Martial Magninat



Corinne Martial
Associée

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Signé électroniquement le 25/05/2024 par
Christian Bande

Signed with




Christian Bande
Associé

Comptes

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

LogiCap 2023-Comptes annuels



SACICAP au capital de 52.406.816 Euros
127, rue Gambetta – 92150 Suresnes

COMPTES ANNUELS

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023

BILAN (actif)

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
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				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	256 858	256 858		
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	1 275	1 275		
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	258 133	258 133		
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	39 003 301		39 003 301	33 893 301
Créances rattachées à des participations				3 079 221
Autres titres immobilisés	26 757 947	21 251 886	5 506 061	4 259 766
Prêts	909 814	7 041	902 873	1 032 600
Autres immobilisations financières	2 451		2 451	2 451
TOTAL immobilisations financières :	66 673 612	21 258 927	45 414 685	42 267 339
ACTIF IMMOBILISÉ	66 931 745	21 517 060	45 414 685	42 267 339
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	116 339	116 339		
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :	116 339	116 339		
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				1 910
Créances clients et comptes rattachés	481 459		481 459	529 430
Autres créances	13 807 522	21 781	13 585 741	16 898 234
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	14 088 981	21 781	14 067 201	17 227 575
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	5 200 566	51 514	5 149 042	5 476 594
Disponibilités	9 430 580		9 430 580	9 253 889
Charges constatées d'avance				
TOTAL disponibilités et divers :	14 631 136	51 514	14 579 622	14 730 482
ACTIF CIRCULANT	28 836 456	189 634	28 648 823	31 958 057
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	95 768 201	21 706 693	74 061 508	74 225 396

BILAN (passif)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 52 408 816	52 408 816	52 408 816
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	9 639 122	9 639 122
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	404 997	318 613
Réserves statutaires ou contractuelles	5 149 832	4 905 076
Réserves réglementées	2 230 960	2 215 484
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	447 622	575 895
TOTAL situation nette :	70 279 348	70 061 006
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	13 527	13 527
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	70 292 874	70 074 532
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	280 000	244 000
Provisions pour charges	3 051	1 392
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	283 051	245 392
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	716 758	37 507
TOTAL dettes financières :	716 758	37 507
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	306 713	404 357
Dettes fiscales et sociales	140 256	170 716
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	50 099	608
Autres dettes	2 265 756	3 292 284
TOTAL dettes diverses :	2 768 824	3 867 965
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	3 485 583	3 905 472
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	74 061 508	74 225 396

COMPTES DE RÉSULTAT (première partie)

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	387 211		387 211	336 689
Chiffres d'affaires nets	387 211		387 211	336 689
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges				138 579
Autres produits			1 054	6 358
PRODUITS D'EXPLOITATION			388 266	479 626
CHARGES EXTERNES				
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			690 031	582 386
TOTAL charges externes :			690 031	582 386
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			61 718	49 747
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			178 575	198 713
Charges sociales			88 180	96 289
TOTAL charges de personnel :			266 755	295 002
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				367
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			9 768	
Dotations aux provisions pour risques et charges			1 659	1 007
TOTAL dotations d'exploitation :			11 427	1 374
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			16 336	150 985
CHARGES D'EXPLOITATION			1 046 265	1 079 494
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(657 999)	(599 868)

COMPTE DE RÉSULTAT (seconde partie)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(657 999)	(599 868)
Bénéfice attribué ou perte transférée	465 343	1 425 509
Perte supportée ou bénéfice transféré	869 523	378 229
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	928 408	109 138
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 143	3 624
Autres intérêts et produits assimilés	651 008	297 094
Reprises sur provisions et transferts de charges	252 022	105 200
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	1 832 579	515 055
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	111 405	383 206
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	111 405	383 206
RÉSULTAT FINANCIER	1 721 174	131 849
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	658 995	579 261
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	183	183
Produits exceptionnels sur opérations en capital	890 778	102
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	890 959	285
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 441	3 549
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	919 891	102
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	180 000	
	1 102 332	3 651
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(211 373)	(3 366)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	3 577 146	2 420 476
TOTAL DES CHARGES	3 129 525	1 844 581
BÉNÉFICE OU PERTE	447 622	575 895

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2023

Les informations suivantes constituent l'annexe aux comptes annuels avant affectation du résultat pour l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 qui présentent les principales caractéristiques suivantes :

- Total du bilan	74.061.507,97 €
- Capitaux propres	70.292.874,36 €
- Bénéfice de l'exercice	447.621,70 €

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 » :

- Fait l'objet d'une consolidation de ses comptes avec ceux de la société d'habitations à loyer modéré « LogiRep ».

CHAPITRE 2 - Notes sur le bilan**2.1- Immobilisations***Variation des immobilisations et des amortissements*

Postes	2022	Entrées	Transfert	Sorties	2023
Terrain	256 858				256 858
Matériel de bureau	1 275				1 275
Immobilisations corporelles	258 133	0	0	0	258 133
Participations	33 893 301	6 000 000		890 000	39 003 301
Créances sur participations	3 079 221		-3 079 221		0
Titres immobilisés	25 126 840	1 258 762			26 385 602
Autres titres	302 416	100 330		30 401	372 345
Prêts	1 039 642			129 727	909 914
Dépôts versés	2 451				2 451
Immobilisations financières	63 443 870	7 359 092	-3 079 221	1 050 128	66 673 612
IMMOBILISATIONS	63 702 003	7 359 092	-3 079 221	1 050 128	66 931 745

Matériel de bureau	1 275				1 275
Immobilisations corporelles	1 275	0	0	0	1 275
AMORTISSEMENTS	1 275	0	0	0	1 275

Provisions	21 433 389	108 680		26 284	21 515 785
-------------------	-------------------	----------------	--	---------------	-------------------

VALEUR NETTE	42 267 339				45 414 685
---------------------	-------------------	--	--	--	-------------------

Immobilisations financières

Fin 2023, l'actualisation de la valorisation des titres CIFD donne une valeur unitaire de 0,68 € ce qui correspond à la valeur recommandée l'an dernier (074€) ajustée du dividende versé en 2023 (0.06€/action).

Tableau des filiales et participations

Sociétés	Informations relatives aux sociétés				Informations relatives à LOGICAP							Obs
	Capital	Autres capitaux propres	Chiffre d'affaires	Résultat	% détenu	Participation brute	Provision	Participation nette	Prêts et avances	Cautions	Dividendes	
Titres de plus de 1 % du capital												
Filiales												
CITAME	10 650 000	-1 647 607	1 610 664	-145 690	92,00%	9 547 504		9 547 504				**
LOGIH	10 949 370	3 189 083	24 991 369	878 731	97,74%	10 701 901		10 701 901			817 722	**
MONTALIVET Immobilier	19 760 000	1 944 108	0	-20 316	95,00%	18 753 895		18 753 895	3 060 000			**
Participations												
SOLILOGIS	3 836 148	-1 008 567	249 000	-66 781	39%	1 500 000		1 500 000				**
SA CIFD	124 822	195 021	221 670	-87 893	1,45%	22 442 023	21 210 319	1 231 704			108 680	*
Titres de moins de 1% du capital												
Filiales françaises (14)	4 200	0	1 522 807	-504 797	n/s	1 980	0	1 980	2 273 808		-287 894	
Participations françaises (20)	10 124	0	6 698 889	-390 141	n/a	3 331	1 245	2 086	4 740 578		-116 286	

* : selon comptes annuels au 31 décembre 2022 en K€

** : selon comptes au 31 décembre 2023

2.2- Provisions

Les provisions pour dépréciation et pour risques et charges constituées évoluent de la façon suivante, au cours de l'exercice 2023.

RUBRIQUES	2022	Dotations	Reprises	2023
Provisions pour litiges	100 000	180 000		280 000
Provisions pour retraite et médailles	1 392	1 659		3 051
Autres provisions pour risques	144 000		144 000	0
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	245 392	181 659	144 000	283 051
Provisions sur immobilisations corporelles	256 858			256 858
Provisions sur immobilisations financières	21 176 531	108 680	26 284	21 258 927
Provisions sur stocks	116 339			116 339
Provisions sur clients douteux	0			0
Provisions sur autres tiers et autres VMP	142 539	9 768	79 013	73 295
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	21 692 267	118 448	105 296	21 705 418
TOTAL GÉNÉRAL	21 937 659	300 107	249 296	21 988 469

Dotations et reprises d'exploitation	11 427	
Dotations et reprises financiers	108 680	249 296
Dotations et reprises exceptionnels	180 000	

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	909 914	131 276	414 929	363 710
Autres immobilisations financières	2 451			2 451
Acomptes fournisseurs	0			
Clients douteux ou litigieux	0		0	
Autres créances clients	481 459	481 459		
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	204 189	204 189		
Etat : autres impôts et taxes	0	0		
Etat : divers	0	0		
Groupe et associés	11 188 115	0	11 188 115	
Débiteurs divers	2 215 218	2 215 218		
Charges constatées d'avance		0		
TOTAUX	15 001 346	3 032 142	11 603 044	366 160
Montant des prêts accordés dans l'exercice				
Montant des remboursements de l'exercice	129 727			
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				
Fournisseurs et comptes rattachés	306 713	306 713		
Personnel et comptes rattachés	31 325	31 325		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	43 703	43 703		
Etat : impôts sur les bénéficiaires				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	40 808	40 808		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts et taxes	30 369	30 369		
Dettes sur immobilisations & cptes rattachés	50 099	50 099		
Groupe et associés	1 637 899	921 141	716 758	
Autres dettes	1 344 666	1 344 666		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	3 485 583	2 768 824	716 758	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant des divers emprunts auprès associés				

2.4- Valeurs mobilières

Les valeurs mobilières de placement (5.200.556 €) comprennent des comptes à terme pour 3.600.556 €, des OPCVM pour 1.600.000 €.

A fin 2023, certaines valeurs mobilières de placement ont une valeur inférieure à leur coût de revient pour 51.514 €.

2.5- Capital social

Le capital social ne varie pas au cours de l'exercice.

	2022	Mouvement	2023
Nombre d'actions	3 275 426	0	3 275 426
Nominal	16	0	16
Capital	52 406 816	0	52 406 816

2.6- Produits à recevoir et charges à payer

Postes concernés	Postes du bilan		Comptes rattachés	
	Actif	Passif	à recevoir	à payer
Autres créances	13 607 522			
SCI			460 961	
Disponibilités	9 430 580			
Intérêts courus			1 227	
Fournisseurs		306 713		46 447
Dettes fiscales et sociales		146 256		
Personnel				31 325
Charges sociales				13 114
Charges fiscales				5 760
Autres dettes		2 265 756		
SCI				921 090
Divers				

2.7- 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 ». Les résultats des SCI ne sont pris en compte l'année même de leur réalisation dans les comptes de « LogiCap » que si les assemblées générales des SCI se sont tenues avant l'arrêté des comptes de « LogiCap » 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

Détail des charges et produits exceptionnels	2023	
	Charges	Produits
Ajustement des comptes	727	
Créance SCI liquidée	17	
Pénalités et amendes	746	
Ajustement des comptes de fournisseurs	950	183
Cession de titres	919 891	890 776
Provision litige social	180 000	
TOTAUX	1 102 332	890 959

CHAPITRE 4 - Autres informations

4.1- Effectif de l'exercice

L'effectif de la société à la fin de l'exercice est de 2 personnes.

4.2- Information sur la situation fiscale différée

A la fin de 2023, les déficits fiscaux reportables sur les résultats taxables au taux de droit commun sont de 4.963.944 € et les réintégrations opérées à déduire ultérieurement sont de 12.500.157 Euros.

4.3. - Evènements post-clôture

Néant.

**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 10 JUN 2024**

Mesdames et Messieurs les Associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire :

- en application des statuts, pour vous **rendre compte de l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023**, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice, et vous présenter le rapport établi en application de l'article L 215-1-2 du CCH incluant également l'exécution de la convention (missions sociales) passée avec l'Etat le 24 janvier 2023.

Conformément aux dispositions légales, nous vous donnerons lecture des rapports de notre Commissaire aux Comptes.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Sommaire

Préambule de la Présidente du Conseil d'Administration.....	3
Partie 1 – Conjoncture et Activité	5
A. LA CONJONCTURE EN 2023.....	5
1- Conjoncture	5
2- Hausse des coûts de construction.....	6
3- Synthèse de l'environnement pour 2024 pour la promotion immobilière.....	6
B. LE GROUPE POLYLOGIS.....	6
C. LA SACICAP LOGICAP.....	8
1- Les missions sociales	8
2- Activité immobilière.....	9
3- Autres faits marquants de l'exercice	10
Partie 2 – Comptes Sociaux.....	12
A. BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2023.....	12
1- Bilan.....	12
2- Compte de résultat.....	13
B. AFFECTATION DU RESULTAT.....	14
C. DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES	14
Partie 3 – Informations relatives aux filiales et participations.....	15
A. LE RESEAU PROCIVIS.....	15
B. I.A FONCIERE PROCIVIS.....	16
C. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CIFD	17
D. CAUTIALIS.....	17
E. LOGIH	18
1- Activité commerciale et livraisons 2023	19
2- Chantiers en cours de construction 2023	20
3- Activité en 2024	20
4- Comptes 2023.....	20
F. CITAME.....	21
G. GRECOURT	22
H. MONTALIVET IMMOBILIER.....	22
Partie 4 - Administration de la Société.....	24
A. CONSEIL D'ADMINISTRATION	24
B. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	24
C. MANDAT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	25
D. FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION DE LOGICAP.....	25
Partie 5 – Informations relatives au capital social.....	26
A. CAPITAL SOCIAL	26
B. ATIONNARIAT SALARIE	26
Partie 6 – Informations sur les délais de paiement.....	27
Partie 7 – Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice	
Perspectives d'Avenir	28
A. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE	28
B. PERSPECTIVES D'AVENIR 2024.....	28

Mesdames, Messieurs,

Le secteur de l'immobilier fait face à une triple crise :

- Crise de la demande avec des ménages qui n'ont plus les moyens d'acheter, entre des prix élevés et un coût des crédits immobiliers qui s'est renchéri - sans compter la difficulté à les obtenir ;
- Crise de l'offre avec de nombreux maires qui rechignent à signer des permis de construire ;
- Crise sur les prix (énergie, travaux).

Le marché est bloqué avec un pouvoir d'achat rongé par le renchérissement du coût du crédit et par une inflation plus élevée que les hausses de salaire. La hausse des coûts de construction met à mal l'équilibre économique des opérations. En parallèle, l'immobilier ancien connaît une chute des ventes. Sans compter l'impact à long terme des nouvelles règles sur la performance énergétique qui va contribuer à rendre impossible la location d'une partie des logements du parc locatif. Les vendeurs ne sont pas encore prêts à consentir d'importantes réductions de prix. Le contexte économique de la France est tendu et peu propice à un accompagnement financier des pouvoirs publics.

A cela s'ajoute une pression de la fiscalité locale qui vient accroître fortement nos charges : les montants de TFPB connaissent une dynamique haussière, bien au-delà de l'inflation et une hausse extrêmement rapide du taux du livret A qui a comme conséquence d'avoir doublé la charge de la dette en 2 ans.

Ce contexte a des impacts lourds sur nos activités de construction, de rénovation et de vente aux locataires de notre patrimoine, sur l'autofinancement des ESH et sur nos activités dans le secteur privé (promotion et services à l'immobilier).

Pour autant, notre Groupe dispose de sérieux atouts pour affronter ces vents contraires. Le besoin en logements abordables demeurera une préoccupation pour nos clients actuels et futurs, dans le parc locatif social ou privé et aussi dans nos programmes d'accession.

Les sociétés du Groupe ont poursuivi au cours de cette année leurs activités en lien avec les objectifs du Plan Stratégique à Moyen Terme.

Notre nouveau projet d'entreprise va nous permettre de traverser cette période difficile en gardant un cap, guidé par des valeurs et des engagements à destination de l'ensemble de nos clients.

Ce projet d'entreprise sera l'occasion d'aller encore plus loin autour des deux grands défis auxquels nous allons répondre : (1) permettre à nos clients de vivre dans un habitat abordable, de qualité et adapté à leurs besoins, (2) agir avec nos résidents et nos parties prenantes pour adapter notre Société aux transitions climatiques, démographiques et sociétales.

Nous sommes engagés auprès de nos clients sur les 3 axes de la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) : social, économique et environnemental. Nos actions sont ancrées dans les territoires pour répondre aux besoins de leurs habitants et faciliter les parcours de vie.

Nous agissons pour permettre aux jeunes de s'émanciper, aux familles de construire un parcours résidentiel avec notre large gamme de logements en location et en accession, aux seniors de bien vieillir avec nos produits et nos services adaptés. Nous le faisons aussi en tenant compte des difficultés que rencontrent nos clients les plus fragiles avec des actions d'insertion par l'emploi, en facilitant les travaux d'intérêt général, en accompagnant les familles pour lutter contre les impayés. Nous agissons aussi avec nos clients en faveur de la transition écologique en portant l'accent sur la sobriété énergétique de nos logements avec la certification ISO 50001, en accordant plus de place à la biodiversité, avec une meilleure gestion des déchets notamment dans le cadre de nos projets de réhabilitation, en étant exemplaire dans nos nouveaux projets avec le recours à la construction hors site ou encore en facilitant le recours à la mobilité électrique avec l'équipement progressif de nos résidences. Ces exemples de projets sont portés au quotidien par les collaborateurs du Groupe qui œuvrent au service de leurs clients.

Tout ceci nous permet d'aller chercher des financements verts et de renforcer notre image auprès du secteur bancaire. Nul doute que nos efforts sur l'égalité femme/homme, la santé au travail et la marque employeur viendront compléter cette attractivité du Groupe pour financer nos activités et bien recruter...

L'ensemble de ces démarches s'est traduit pour 2023 par une amélioration de la satisfaction clients. Cette hausse depuis maintenant 2 ans traduit notre volonté de nous améliorer et nous saurons l'amplifier dans les prochains mois.

Le Groupe a lancé en 2023 son premier Challenge Habitat qui avait pour vocation de récompenser une opération dans 4 catégories : pôle services immobiliers, gestion de proximité, construction et réhabilitation. 18 équipes ont concouru. Le jury a félicité l'ensemble des équipes pour la qualité des projets qui traduisent l'implication de l'ensemble des collaborateurs du Groupe dans leur volonté d'innover, d'accompagner les clients en termes de service et de qualité du bâti.

Polylogis reste un opérateur global de l'habitat agile, capable de s'adapter pour être résilient face aux évolutions à venir.

Karine JULIEN-ELKAÏM
Présidente du Conseil d'Administration

[Partie 1 : Conjoncture et Activité

A – LA CONJONCTURE EN 2023

Au vu de la conjoncture que nous vous présentons ci-dessous, et des difficultés que subit la profession, nous tenons à souligner que les résultats de la société sont bons, et surtout meilleurs que nous aurions pu le présager.

1- Conjoncture :

En 2023, ce sont 32 000 logements réservés de moins qu'en 2022 par les particuliers sur les marchés de la promotion immobilière résidentielle.

Dans une trajectoire à la baisse depuis 18 mois **les réservations de l'exercice 2023 flirtent avec les 60 000 réservations unités nettes, en baisse de - 35 % par rapport à l'année 2022.**

La baisse atteint - 54 % par rapport à la dernière année de référence 2019 qui comptait 131 000 logements réservés sur cette année-là.

Néanmoins, 15 000 logements ont été réservés sur le dernier trimestre 2023, contre 19 000 sur le dernier trimestre 2022 (soit - 21 %).

Comme pour l'année 2022, ce sont les investisseurs (particuliers) qui ont manqué le plus au marché sur les 12 derniers mois, moins de 22 000 logements ont été commercialisés sur ce segment, contre 41 000 en 2022, ou 52 000 en 2021. De quoi accentuer les tensions locatives déjà vives sur les marchés français, aussi bien sur les grandes métropoles que les villes moyennes.

Le volume des lancements de nouvelles opérations baisse, comme pour les réservations, de - 35 % sur l'année (autour de 68 000 logements). Mais on retiendra que c'est surtout au 2nd semestre 2023 que ces mises en vente ont baissé dans des proportions conséquentes, avec tout juste 25 000 logements lancés à la commercialisation (- 48 % versus le 2nd semestre 2022).

L'offre de logements disponibles se situe toujours autour des 100 000 logements à l'échelle nationale, chiffre équivalent à fin 2022, avec une proportion de logements sur plan qui a logiquement diminué (environ 52 % aujourd'hui, contre 63 % en décembre 2022). Le stock n'a pas explosé à la hausse en 2023 compte tenu de l'affaissement des mises en vente de nouveaux programmes, des retraits et abandons d'opérations ces derniers mois, et évidemment des ventes en bloc qui ont été réalisées durant l'année.

Côté prix, après les hausses passées plus proches de + 5 %/an, l'année 2023 restera celle de la pause dans la hausse des valeurs en logement neuf. Les prix moyens à l'échelle nationale sont quasi stables, autour de 5 350 €/m² (stationnement compris, en TVA 20 %).

Géographiquement, peu de territoires échappent à l'effondrement des ventes, et concernant les principales métropoles, les tendances varient du rouge vif à l'orange, à l'image de Nantes Métropole, Bordeaux Métropole, Toulouse Métropole ou Montpellier Méditerranée (- 48 % à - 57 %), de l'Ile-de-France (- 22 %), ou des territoires du Franco-Genevois et du Littoral des Alpes Maritimes (- 4 % à - 5 %), rares territoires à limiter la baisse compte tenu d'une clientèle exogène et/ou frontalière, en partie moins sensible à la hausse des taux qui a pénalisé le marché en 2023. Ces baisses enregistrées, cumulées à celles observées en 2022, mettent en évidence l'effondrement de l'activité dans des proportions inédites.

A la crise de l'offre que connaît le marché depuis plusieurs années s'est donc ajoutée en 2022 et poursuivie en 2023 une crise de la demande (et de sa solvabilité), compte tenu de la hausse rapide des taux d'intérêt depuis 2022.

Avec seulement 186 200 autorisations de logements neufs collectifs, l'année 2023 se positionne parmi les pires années pour le logement collectif. Les autorisations de logements collectifs ont chuté de 23 % entre 2022 et 2023, atteignant des niveaux comparables à ceux de 2020, année du black-out en marge de la crise sanitaire. Cette baisse est significative par rapport à la moyenne annuelle de 458 000 logements autorisés entre 2015 et 2018, dont 241 000 logements collectifs. Ce constat va entraîner une disparition progressive de l'offre pour les années qui viennent et aggraver la pénurie de logements, alimentant une crise durable.

2- Hausse des coûts de construction :

La tendance inflationniste du coût des matières premières débutée en 2021 s'est accélérée en 2022 et malgré un fort ralentissement c'est poursuivi en 2023.

Les principales raisons de cette hausse sont la guerre en Ukraine et la décision prise par certains marchés de réduire le flux de leurs exportations et l'application de la nouvelle réglementation environnementale RE2020.

L'ISEE indique une augmentation de 5,4 % du coût de la construction entre le 4^{ème} trimestre 2022 et le 4^{ème} trimestre 2023.

3- Synthèse de l'environnement pour 2024 pour la promotion immobilière :

Des facteurs inquiétants :

- Coté investisseur, le Pinel ne sera pas prolongé au-delà de 2024 ni remplacé.
- Coté occupant, le PTZ est maintenu jusqu'en 2027 mais réservé au collectif. Les maisons en sont exclues.
- Le chômage historiquement bas, commence à remonter.
- La baisse des taux d'intérêts se fait attendre.
- Il y a un attentisme des acheteurs qui attendent une baisse des taux d'intérêt et espèrent une baisse des prix.

B – LE GROUPE POLYLOGIS

Le Groupe Polylogis fédère 1 700 collaborateurs engagés sur un ensemble de filiales détenues majoritairement par LogiRep :

- ses ESH Trois Moulins Habitat, Scalix et LogiOuest, LogiRys,
- sa filiale spécialisée pour la gestion des publics fragiles (SoliLogis),
- son pôle aménagement avec CitAme,
- son pôle accession (LogiH, LogiH Normandie, LogiCap, LogiCap Normandie, SACICAP Le Havre Normandie),
- son pôle administration de biens avec Immo de France Paris-Île-de-France, et CPH Immobilier depuis septembre 2022.

L'exercice 2023 se termine dans un contexte de tension internationale, inflation forte et de hausse des taux d'intérêt. Dans ce climat d'incertitude le Comex du Groupe Polylogis a maintenu ses objectifs et renforcé son engagement sociétal pour le développement de la ville de demain.

Depuis 4 ans, nos équipes évoluent dans un marché de la construction rendu difficile en raison de la rareté du foncier, du blocage des collectivités, et de la hausse du coût de construction.

Malgré ces difficultés, les résultats opérationnels du Groupe en 2023 montrent une forte résilience, avec un chiffre d'affaires consolidé de 627 M€ (contre 554 M€ en 2022) et un résultat net consolidé part du Groupe de 34 M€ (contre 51 M€ en 2022).

Le patrimoine du Groupe progresse légèrement à 84 288 logements en 2023 (contre 82 423 logements en 2022), soit une augmentation de 2 %. La vacance locative et les impayés restent à des niveaux très bas en dessous de 0,5 %.

Après la fin du projet Vision 2022 le nouveau projet d'entreprise, Cœur Habitat, sera l'occasion de relever deux grands défis :

- Permettre à nos clients de vivre dans un logement abordable, de qualité et adapté à leurs besoins,
- Agir avec l'ensemble de nos parties prenantes pour répondre aux défis des transitions climatique, démographique et sociétale.

En 2023, le Groupe a livré 996 logements locatifs (contre 881 en 2022) décomposés en :

- o 766 logements familiaux (676 en 2022)
- o 230 logements spécifiques (205 en 2022)

Les filiales de promotion/accession ont construit et mis en livraison 214 logements destinés à l'accession.

Le Groupe Polylogis a fait le choix depuis 2019 d'une mutualisation des moyens entre ses SACICAP afin d'avoir une force d'intervention plus pertinente notamment en missions sociales sur de gros dossiers de copropriétés dégradées. Ceci lui permet aujourd'hui d'être l'un des premiers intervenants dans ce domaine et de participer à des opérations de requalification ciblées par l'Etat en « Plan de sauvegarde », tout en laissant à chaque SACICAP la possibilité d'intervenir localement sur des dossiers de particuliers notamment dans le cadre d'économie d'énergie ou de mise aux normes par rapport aux risques technologiques.

Ainsi, à fin 2023, le Groupe comporte 3 SACICAP et 5 filiales dédiées dont 2 à la promotion immobilière accession, 1 à l'aménagement et 2 à l'administration de biens :

- LogiCap
- LogiCap Normandie
- SACICAP Le Havre Normandie
- LogiH Promotion Immobilière et Maîtrise d'Ouvrage Déléguée en Ile-de-France
- LogiH Normandie Promotion Immobilière et Maîtrise d'Ouvrage Déléguée en Normandie
- CitAme aménageur
- Immo de France Paris Ile-de-France Administration de Biens et CPH Immobilier

Le Groupe détient également par le biais de LogiCap Normandie et de la SACICAP Le Havre Normandie, une participation significative mais qui reste minoritaire dans Immo de France Normandie (44,3 %) qui exerce également l'activité d'administration de biens.

Le nouvel objectif pour la période 2023-2030 est de 500 M€ sur 8 ans (vs 380 M€ sur 5 ans) et la création de 4 000 logements en accession sociale (BRS, PSLA, TVA réduite).

Les objectifs de décaissement pour l'année 2023 concernant le Groupe Polylogis sont de :

- 150 000 € pour la SACICAP Le Havre Normandie
- 2 000 000 € pour LogiCap
- 1 000 000 € pour LogiCap Normandie

Soit un objectif total pour le Groupe de 3 150 000 €/an.

LogiCap a opté principalement pour le préfinancement des subventions des copropriétés dégradées et en difficulté. La société a engagé au titre des diverses opérations en copropriétés dégradées 4 447 000 €.

Le montant des avances non remboursées au 31 décembre 2023 est de 3 997 000 €, réparti ainsi :

Antérieurement à 2023 :

- Tour Angèle Argenteuil :	107 000 €
- 5 Bastides Evry :	190 000 €
- Evriel Evry :	300 000 €
- Grigny 2 :	850 000 €
- Point IV Evry :	550 000 €
- Terrasse des Loges Evry :	500 000 €
- Aubépine et Acacia Evreux :	250 000 €

Au cours de 2023 :

- Grigny 2 :	950 000 €
- Aubépine et Acacia Evreux :	300 000 €

les encours de prêts Missions sociales s'élèvent à 910 K€ et le net à 903 K€

Les encours de prêts Missions sociales à des particuliers s'élèvent au 31 décembre 2023 à 97 K€.

Les retards de paiement sont provisionnés à hauteur de 7 K€ soit en net 90 K€.

L'encours de prêts est pour l'essentiel géré par la SACICAP Bourgogne Sud Allier.

Pour l'année 2024 LogiCap poursuivra son engagement dans le cadre des dossiers de copropriétés qui lui ont déjà été présentés, notamment à Grigny, Evry, Clichy-sous-Bois, Evreux... Pour certaines copropriétés, nous devrions recevoir en début d'année 2024 l'encaissement des subventions ce qui permettra de répondre aux nouveaux dossiers.

2 Activité Immobilière

LogiCap détient des participations majoritaires dans certaines Société réalisées en accession sociale dans le cadre de PSLA ou de zone ANRU.

LogiCap détient également des participations minoritaires dans des opérations initiées par sa filiale de promotion immobilière : LogiH. La liste figure dans le cadre de l'activité exercée par LogiH qui en assure la Maîtrise d'ouvrage.

Au cours de l'exercice, 4 nouvelles SCCV ont été créées. Il s'agit des SCCV ROSNY DEUX COMMUNES, TAVERNY RUE DE PARIS, GENTILLY CONDORCET, avec des prises de participations de LogiCap, et de la SCCV LES CLAYES SOUS BOIS NERUDA opération en co-promotion entre LogiH et la société Bouygues Immobilier.

6 SCI et SCCV ont été clôturées. Il s'agit de la SCI GISORS ARGILLIERES, SCI LE HAMEAU DE PRINGY, SCI MONTEREAU CARRE LANGEVIN, SCCV AUBERVILLIERS AVENUE DE LA REPUBLIQUE, SCCV GARGES LES PRIEUSES, SCCV CHARTRES PETIT BOUILLON.

Concernant l'ensemble de l'activité de promotion immobilière la quote-part de LogiCap sur le résultat net généré par l'activité de promotion au cours de l'exercice, s'élève à - 405 K€.

Pour 2024, LogiCap devrait participer à 5 nouvelles opérations en projet :

- Les Lilas
- Noisiel
- Croissy s/Seine
- Aubervilliers
- Villejuif

Dans le cadre de cette activité LogiCap contribuera en portant des parts sociales et en apportant sa quote-part de fonds propres aux opérations.

3 Autres faits marquants de l'exercice

- Le 21 octobre 2022, Procivis lançait l'Appel à Manifestation d'Intérêt Le Havre Normandie.

La SACICAP n'a pas de salarié, aucune dette et a en disponibilité 1,4 M € au bilan du 31 décembre 2021. Elle détient 16,91 % de participation dans Immo de France Normandie.

Le 12 janvier 2023 nous avons remis notre dossier de candidature qui prévoit :

- Un développement de 30 à 40 logements par an développés en co-promotion avec LogiH Normandie.
- Participation croisée dans les dossiers missions sociales.
- Poursuivre et amplifier les synergies avec notre filiale Immo de France Normandie.
- Le capital de la SACICAP était de 21 288 € (7 096 actions). Nous avons proposé un apport en capital de 700 K€, réparti comme suit :
 - LogiRep 250 K€
 - LogiRys 250 K€
 - LogiCap 100 K€
 - LogiCap Normandie 100 K€
- Modification de l'actionnariat, des catégories, des collèges et droits de vote.
- Une modification du Conseil d'Administration celui-ci a été porté de 5 membres à 11 membres par l'entrée de 6 nouveaux membres du Groupe.
- La séparation des pouvoirs entre le Président et le Directeur Général :
 - William BORDEAUX : Président
 - René LEBLANC : Directeur Général

Le 20 février 2023, la SACICAP Le Havre Normandie validait l'offre et le 2 mai 2023 l'UES-AP délivrait un Avis préalable Conforme.

Le 5 juin 2023, l'Assemblée Générale de la SACICAP approuvait les éléments énumérés ci-dessus.

Le 25 octobre 2023, le Conseil d'administration de la SACICAP validait l'émission des bulletins de souscription au capital par les sociétés du Groupe Polylogis à hauteur de 700 K€ (soit 100 K€ pour LogiCap) et décidait d'un paiement en deux fois, le premier intervenant le 8 novembre 2023 pour 350 K€ (dont 50 K€ par LogiCap), le second au plus tard le 31 décembre 2024 pour 350 K€.

Le 8 novembre 2023, la DHUP saisie le 8 juillet 2023, délivrait à la SACICAP Le Havre Normandie, un arrêté l'agréant pour exercer son activité sur le territoire de la Normandie.

- Concernant CitAme, cession à Procivis Immobilier par LogiCap de 15 625 parts de 16 € soit 250 000 € afin de porter la participation de Procivis Immobilier à presque 5 %
-

- Concernant Montalivet, cession à Procivis Immobilier par LogiCap de 40 000 parts de 16 € soit 640 000 €.
-

- Acquisition par LogiCap de 127 142 parts de 7 € soit 889 994 € de Procivis Immobilier.
-

- Souscription à l'augmentation de capital de LogiH par LogiCap de 13 043 478 actions de 0,46 € soit 6 M€ de LogiH.

Partie 2 : Comptes sociaux

Les comptes sont présentés selon le plan comptable général et dans le respect des principes de prudence, d'indépendance des exercices, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et de non-compensation.

A – BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2023

le résultat de l'exercice 2023 se solde par un bénéfice de 447 621,70 €.

1- Bilan (en K€)

ACTIF (en K€)	2023	2022	PASSIF (en K€)	2023	2022
Actifs immobilisés	45 415	42 267	Capitaux propres	70 293	70 075
Stocks et autres créances	14 067	17 228	Provisions pour risques et charges	283	245
Placements et disponibilités	14 580	14 730	Dettes	3 486	3 905
TOTAUX	74 062	74 225	TOTAUX	74 062	74 225

A l'actif

- L'actif immobilisé s'élève à 45 415 K€ et concerne des titres de participations, les autres titres immobilisés et les créances rattachées pour 44 509 K€ (LogiH SCCV/SCI, CIFD, CitAme, Montalivet Immobilier, SoliLogis) et des encours PMS pour 903 K€. L'augmentation des titres de participations est due à l'augmentation de capital faite à LogiH (6 M€). Les cessions de titres Montalivet Immobilier et CitAme à Procivis Immobilier (pour que cette dernière reste à 5 % de participation dans ces deux entités suite aux augmentations de capital de 2022 réservées à LogiCap) se compensent avec une souscription au capital de Procivis Immobilier libérée par compensation de créance.
- L'augmentation des titres de participations due à l'augmentation de capital faite à LogiH (6 M€) mais contre balancé par une cession des titres Montalivet Immobilier et CitAme à Procivis Immobilier pour que cette dernière reste à 5 % de participation dans ces deux entités (suite aux augmentations de capital de 2022 réservées à LogiCap).
- L'actif circulant est composé essentiellement :
 - Des créances pour 14 067 K€ comprenant essentiellement des créances de la clientèle pour 481 K€ et les autres créances pour 13 586 K€ dont, la TVA en attente pour 204 K€, les résultats des SCI pour 461 K€, les avances en compte courant faites aux SCI pour 6 556 K€, à LogiCap Normandie pour 1 571 K€, à Montalivet pour 3 060 K€ et enfin des avances missions sociales pour 1 516 K€. A noter que l'avance à LogiH de 2 665 K€ de 2022 a été incorporée au capital social lors de l'augmentation du capital social de LogiH.
- Les disponibilités s'élèvent à 14 580 K€ contre 14 733 K€ en 2022 dont 5 149 K€ de placements et 9 431 K€ de disponibilités dont 3 757 K€ détenus au titre du préfinancement de copropriétés et missions sociales.

Au passif

- Les capitaux propres s'élèvent à 70 293 K€ au lieu de 70 075 K€ au 31 décembre 2022. La différence s'explique par le résultat 2023 de 447 K€ auquel il convient de retirer le dividende versé aux actionnaires en 2023 soit 229 K€.
- Les provisions pour risques s'élèvent à 283 K€ contre 245 K€ en 2022 (100 K€ pour un litige au prud'homme, et 180 K€ pour le litige avec l'ancien Directeur Général).
- Les dettes s'élèvent à 3 486 K€ contre 3 905 K€ en 2022, dont :
 - 717 K€ de solde sur les comptes courants à régulariser
 - 307 K€ de dettes fournisseurs
 - 146 K€ de dettes fiscales et sociales
 - 50 K€ de dettes sur Immobilisation et comptes rattachés
 - 2 266 K€ d'autres dettes dont les pertes sur les SCCV à hauteur de 921 K€ et 1 287 K€ d'avances de SACICAP aux missions sociales.

Le total du bilan s'établit à 74 062 K€ contre 74 225 K€ en 2022.

2- Compte de résultat

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023 : **le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 447 621,70 €.**

- Les produits d'exploitation s'élèvent à 388 K€ essentiellement dus à de la refacturation.
- Les charges d'exploitation s'élèvent à 1 046 K€ dont :
 - Les charges externes 690 K€ dont les principales sont des honoraires pour 65 K€, des frais de structure de 346 K€, des cotisations pour 202 K€,
 - Les impôts et taxes pour 62 K€,
 - Les charges de personnel y compris les cotisations sociales s'élèvent à 267 K€,
 - Les autres charges d'exploitation pour 28 K€.

Le résultat d'exploitation est négatif de 658 K€.

Les bénéfices enregistrés sur certaines SCI/SCCV livrées pour un montant de 465 K€. A noter que deux opérations ont été livrées : Montreuil (avec une marge négative suite au dépôt de bilan du plombier) et Dugny (dans laquelle LogiCap n'a pas de participation, donc pas de bénéfice).

Les pertes supportées pour le lancement d'opérations s'élèvent à 870 K€ (frais financiers + frais de commercialisation des opérations en cours), le résultat est donc de - **404 K€**.

Le résultat financier est de 1 721 K€ et comprend pour l'essentiel :

- Les produits financiers générés par les dividendes perçus de la filiale CIFD s'élèvent à 109 K€.
- Les dividendes générés par LogiH pour 817 K€.
- Les divers produits de placement dont l'essentiel provient des intérêts sur les avances à LogiH et aux SCI s'élèvent à 651 K€.
- Reprise pour risques et charges financières pour 252 K€ (reprise de provision pour risques constaté en N-1 suite à la comptabilisation des résultats en perte pour Montreuil).
- Les charges financières s'élèvent à 111 K€ (109 K€ de dépréciation des titres CIFD).

Le résultat courant avant impôts ressort à + 659 K€.

Le résultat exceptionnel génère une perte de - 211 K€.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 447 621,70 €.

Est joint en annexe au présent rapport, le bilan et compte de résultat de la SACICAP LogiCap.

B – AFFECTATION DU RESULTAT

Conformément aux règles de distribution et d'affectation de résultat des SACICAP fixées par la loi, l'Assemblée Générale décide d'affecter ce résultat excédentaire de **447 621,70 € comme suit :**

- 67 143,25 € à la réserve légale,
- 190 239,23 € à la réserve statutaire,
- 163 771,30 € en versement de dividende aux actionnaires soit 0,05 €/action,
- 26 467,92 € en réserve impartageable.

C – DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES

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 :

Exercice clos	Dividendes global	Dividende unitaire	Revenus distribués éligibles à la réfaction de 40 %	Revenus distribués non éligibles à la réfaction de 40 %
Clôt. 31/12/2022	229 279,82€	0,07€	NA*	0,07€
Clôt. 31/12/2021	Néant	0	NA*	NA*
Clôt. 31/12/2020	Néant	0	NA*	NA*

*NA : Non Applicable

L'Assemblée Générale, décide de distribuer **163 771 ,30 €** de dividendes pour l'exercice 2023. Aussi, l'enveloppe de réserve de disponibilités sera dotée de 63 413,08 euros.

[Partie 3 : informations relatives aux filiales et participations

A- LE RESEAU PROCIVIS

Le réseau est composé de 46 SACICAP (Société Anonyme Coopérative d'Intérêts Collectifs pour l'Accession Sociale à la Propriété), membre du réseau **Procivis UES-AP** (Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété).

PROCIVIS UES-AP :

Procivis UES-AP a pour objet la politique et l'organisation du réseau ;

- Il anime le réseau, veille à sa cohésion, accompagne son développement et assure une communication interne et externe.
- Il est le garant de la continuité de l'activité missions sociales.
- Il régule le réseau avec la délivrance des avis préalable et la mise en œuvre de procédures d'alerte.

Suite à l'évolution du Règlement Intérieur de Procivis UES-AP en mai 2023 ; il a été mis en place un Comité de Suivi et d'Alerte :

- o 6 administrateurs soit 3 de chaque conseil (Karine Julien est représentante du conseil d'administration de l'UES AP)
- o S'assurer que les SACICAP remplissent convenablement leur objet social

A été également présenté un projet de création d'une Fondation d'Entreprise qui aura pour objectif de devenir un des supports privilégiés de la politique RSE.

PROCIVIS IMMOBILIER :

Procivis Immobilier doit intervenir dans le cas de droit de préemption sur la cession de titres :

- La SACICAP LogiCap détient une participation dans le capital de Procivis Immobilier.
- Procivis Immobilier a lancé la mise en place d'une OPPCI en 2019 « La Foncière Procivis » à laquelle la SACICAP LogiCap participe au capital.

Une économie coopérative : des bénéfiques investis dans des missions d'intérêt général :

L'autre spécificité du modèle coopératif est que la richesse créée par les SACICAP et leurs pôles immobiliers ne vient rémunérer aucun actionnaire. Elle permet le développement et l'innovation des sociétés du réseau et le financement d'**actions d'intérêt général**. Nous avons pris l'habitude d'appeler ces actions « **missions sociales** », même si aujourd'hui leur objet est très largement écologique. Elles permettent aujourd'hui aux propriétaires occupants modestes d'effectuer les travaux de rénovation et d'adaptation de leur logement.

De 2007 à 2017, la première convention nationale, modifiée par avenant en 2010, a permis de mobiliser le réseau des SACICAP pour l'accompagnement du programme « Habiter Mieux » de l'ANAH à hauteur de 326,6 millions d'euros.

De 2018 à 2022, ce sont 385 millions d'euros qui ont été consacrés au préfinancement des aides à la rénovation des logements des propriétaires modestes et très modestes, soit au travers du volet

« territorial » directement auprès des particuliers, soit au travers du volet « copropriétés » dans le cadre de partenariats avec les syndicats et les opérateurs désignés pour l'accompagnement des travaux.

Le 24 janvier 2023 Yanick BORDE Président de Procivis UES-AP et Olivier KLEIN Ministre Délégué à la Ville et au Logement, ont signé une nouvelle convention de partenariat Etat-Procivis.

Plusieurs objectifs ont été recherchés pour faire de cette convention de partenariat avec l'État une force pour Procivis :

- **plus de liberté** pour les SACICAP, quant à l'objet de leur intervention (soutien à l'accession, précarité énergétique, copropriétés dégradées,...),
- **plus de sécurité et de visibilité** en déconnectant le calendrier de la convention du calendrier politique quinquennal,
- **plus de réciprocité**. Les obligations de la convention 2018-2022 pesaient sur Procivis seul. La nouvelle convention prévoit une réciprocité avec un engagement de l'état de mobiliser du foncier pour soutenir l'activité des filiales des SACICAP.
- **la soutenabilité financière** notre engagement collectif doit être visible pour être valorisable mais ne jamais mettre en péril la santé de nos sociétés, dans un contexte caractérisé désormais par une constante incertitude.
- **la réintroduction d'un volet production en accession sociale à la propriété**. C'est l'objet fondamental des SACICAP.

Le nouvel objectif est de 500 M€ sur une période de 8 ans (vs 327 M€ sur 5 ans). Objectif de 4 000 logements en accession sociale (BRS, PSLA, TVA réduite).

Un engagement vis-à-vis des territoires par le développement de l'activité immobilière :

Les chiffres de l'activité du réseau à fin 2023 :

- Réservations lorsque le marché est en retrait de 35 %, le réseau recule que de 14 %
- Mise en commercialisation recule de 14 % pour le réseau VS 26 % pour le marché
- 3 527 réservations (vs 4 125 en 2022 - 14 %)
- Stock à fin 23 : 5 802 (vs 5 021 en fin 2022)
- 513 lots (vs 907 en 2022)
- 793 MI (vs 1 446 en 2022)
- 14 692 locations (vs 14 861 en 2022)
- 3 749 transactions (vs 4 201 en 2022)
- 75 843 logements en gérance (vs 72 238 en 2022)
- 364 169 logements en syndic (vs 347 715 en 2022)

B – LA FONCIERE PROCIVIS :

L'OPPCI Foncière Procivis est un fonds d'investissement gérée par la société **Laillet Bordier - Acer Finance**, SAS de Gestion de Portefeuille, ayant pour objectif de constituer un patrimoine immobilier composé d'immeubles résidentiels, anciens ou neufs, situés dans les zones géographiques à forte demande de logements locatifs.

Notre participation à la Foncière Procivis se monte aujourd'hui à 507 897 € (sur un total d'environ 19 137 K€), représentant 48 749 parts.

Faits Marquants en 2023 :

Livraison de trois opérations :

- Rouen les Broches, 12 appartements livrés en juillet 2023
- Montélimar, 6 maisons livrées en juillet 2023
- Saint Erblon livraison de 9 appartements en octobre 2023 (reste une maison)

A fin 2023 le taux d'occupation était de 89 %.

Acquisition le 21 décembre 2023 de 2 ensembles immobiliers situés dans la métropole de Aix-Marseille-Provence représentant 19 logements entièrement loués et présentant un rendement locatif immédiat de 4,9 % (DPE C à D pas de travaux à prévoir à court terme).

La valeur d'expertise à fin 2023 est de **19 109 494 € HD** et correspond à la valeur des actifs construits et loués à 100 % et à la valeur vénale à la livraison diminuée des appels de fonds non réglés pour les opérations en VEFA.

La valeur vénale à terminaison s'élève à **23 020 000 €**.

C – CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CIFD :

Le 24 mai 2023 a eu lieu l'Assemblée Générale de CIFD. Les comptes sociaux ont été présentés et approuvés.

La perte de l'exercice 2022, s'élevant à 87 893 233,83 €, est en totalité affectée en report à nouveau.

Le solde débiteur inscrit au compte « report à nouveau » (soit - 87 893 233,83 €) est imputé sur le compte « autres réserves » qui, de ce fait, s'élève à 85 752 931,88 €.

Il a été décidé de procéder à une Distribution Additionnelle de 7 489 302,12 € (soit 0,06 €/action) qui a été prélevée sur le compte « autres réserves ».

Ceci représente un montant de 108 679,74 € pour notre société, versé le 29 mai 2023.

A fin 2023 le montant des encours se montait à environ 7 milliards d'euros (vs 33Md€ initialement), dont 1 milliard d'encours douteux.

Pour 2024, il n'est pas prévu de versement de dividende mais pas non plus de dévalorisation de la valeur des parts.

D – CAUTIALIS :

Les titres détenus dans CAUTIALIS ne sont pas significatifs.

Entrée en gestion extinctive fin 2016, CAUTIALIS a presque achevé son action d'apurement de ses encours. Ainsi, au 31 décembre 2023, l'encours résiduel de la Société ne concernait plus que 19 dossiers, ramenés à 6 fin mars 2024 (exclusivement des dossiers contentieux).

Compte tenu de l'accroissement du rendement des placements, le résultat net de CAUTIALIS a pu être arrêté au niveau positif de 325 K€ vs 200 K€ en 2022.

Ainsi, à terme, la liquidation devrait permettre de restituer potentiellement un boni de 2,43 € par part sociale d'un nominal minimum de 1,50 €.

Après une première réduction de capital social de 12 millions d'euros en 2019, et la restitution progressive des fonds de garantie aux sociétaires, le niveau des fonds propres s'élève à 28.8 M€ au 31 décembre 2023.

En raison du statut coopératif juridiquement contraignant de CAUTIALIS, aucune réduction supplémentaire de capital ne sera désormais possible.

Fort de engagements devenus infimes, CAUTIALIS a engagé avec l'ACPR des discussions en vue d'obtenir un retrait amiable d'agrément, condition nécessaire pour entrer dans un processus de dissolution liquidation.

E – LOGIH :

LogiH est la filiale opérationnelle en promotion immobilière de LogiCap qui est détenue à 97,74 % par la SACICAP LogiCap et à 2,26 % par Procivis Immobilier. Son capital social est de 10,9 M€.

Pour le développement de ses opérations sous forme de SCCV, LogiH a apporté des capitaux propres à hauteur de 9 705 K€.

L'activité de l'année 2023 de LogiH s'est exercée dans les SCCV suivantes :

SOCIETES	LOGICAP	LOGIH	ASSOCIES
	Q.P	Q.P	Q.P
SCI AUBERVILLIERS AV REPUBLIQUE	48 %	52 %	
SCI BAGNOLET	48 %	52 %	
SCCV BEZONS BRIGADIERES	52 %	48 %	
SCI CANNES ECLUSE		99 %	1 %
SCCV CARRIERES RUE DES ECOLES	48 %	52 %	
SCCV CHARTRES FOCH	30 %	70 %	
SCCV CHARTRES PETIT BOUILLON	30 %	70 %	
SCCV CLAMART EMILIEENNE		99 %	1 %
SCCV CLAYE SOUILLY VICTOR HUGO	49 %	51 %	
SCCV DAMMARIE LES LYS	52 %	48 %	
SCI FONTENAY B. DECOUPADE	99 %	1 %	
SCCV GARGES LES PRIEUSES	71 %		29 %
SCCV GISORS ARGILLIERES		99 %	
SCI JOINVILLE RUE DE PARIS	52 %	48 %	
SCI LA BROUSSE MONTCEAUX		99 %	1 %
SCI LE HAMEAU DE PRINGY	51 %		49 %
SCI LE PARC DE GIRONIS		60 %	40 %
SCCV LES PAVILLONS S/S BOIS	71 %		29 %
SCI LES VERGERS DE ST BRICE		99 %	1 %
SCI LIEUSAINTE CENTRE		99 %	1 %
SCCV LIEUSAINTE RENE CASSIN	48 %	52 %	
SCI MONTEREAU CARRE L.	51 %		49 %
SCCV MONTREUIL ERNEST RENAN	52 %	48 %	
SCCV MONTREUIL RUE DE PARIS	48 %	52 %	
SCI NANTERRE CHENEVREUX		99 %	1 %
SCCV NOISIEL PARC	48 %	52 %	
SCCV NOISY LE SEC	52 %	48 %	
SCCV PANTIN VAUCANSON	52 %	48 %	
SCCV PONTAULT COMBAULT 103 ROUXEL		50,9 %	49,1 %
SCCV PUTEAUX VICTOR HUGO	48 %	52 %	
SCCV ROSNY BOIS PERRIER	52 %	48 %	
SCCV ROSNY CASANOVA	48 %	52 %	
SCCV RUEIL MASSENET	52 %	48 %	
SCCV SANNOIS A. DE ST EXUPERY	51 %	49 %	
SCCV ST DENIS LANDY	52 %	48 %	
SCCV ST DENIS ROMAIN ROLLAND	49 %	51 %	

SCCV VAUX LE PENIL T.R	48 %	52 %	
SCCV VINCENNES	49 %	51 %	
SCCV ROSNY DEUX COMMUNES	49 %	51 %	
SCCV TAVERNY RUE DE PARIS	51 %	49 %	
SCCV GENTILLY CONDORCET	49 %	51 %	
SCCV LES CLAYES SOUS BOIS NERUDA		51 %	49%
SCCV VINCENNES PREVOYANCE	49 %	51 %	

En 2023 LOGIH/LOGICAP ont créé 3 nouvelles SCCV :

- SCCV Gentilly
- SCCV Taverny
- SCCV Rosny Deux Communes

1- Activité Commerciale et livraisons 2023

Programmes (nombre de logements)	Stocks au 31/12/22	Réservations nettes réalisées au 31/12/23	Actes authentiques signés en 2023	Livraisons 2023	Stocks au 31/12/23
Sur programmes terminés					
LES PAVILLONS S/BOIS (51)	2	0	2		2
ROSNY BOIS PERRIER (26)	0	0	2		0
NOISY LE SEC (48)	1	1	1		0
BEZONS BRIGARDIERES (34)	0	0	2		0
NOISIEL PARC (93)	1	1	1	0	0
PUTEAUX (35)	0	-1	11		1
TOTAL	4	1	19	0	3
Sur programmes en cours					
MONTREUIL RUE PARIS (47)	1	0	0	47	1
DUGNY (127)	14	14	9	127	0
PANTIN (16)	9	2	5		7
ROSNY CASANOVA(58)	27	14	13		13
CLAYE SOUILLY (45)	16	7	9		9
PONTAULT COMBAULT (57)	40	32	38		8
LES CLAYES SOUS BOIS (53)	43	25	6		18
COMBS LA VILLE	1	0	4		1
TOTAL	151	94	84	174	57
Sur programmes en cours de commercialisation					
RUEIL MASSENET (167)	0	3	0		164
SANNOIS ST EX (31)	0	10	0		21
TOTAL	0	13	0		185

- **Au cours de l'exercice 2023, 108 réservations nettes ont été réalisées.**
- **103 signatures notaires et 174 livraisons.**
- **Le stock achevé est réduit à 4 logements dont 4 PSLA revenus à l'offre et le stock total est de 245 lots.**

2- Chantiers en cours de construction 2023

Programmes	Nombres de logements	Réception 2023	Réception 2024
MONTREUIL	46	SEPTEMBRE	
DUGNY	127	MAI	
ROSNY SOUS BOIS	58		3T
CLAYE SOULLY	45		2T
PANTIN	16		4T
PONTAULT COMBAULT	57		4T
CLAYES SOUS BOIS	53		
TOTAL CHANTIERS LOGIH	349	173	176

3- Activité en 2024

SCI/SCCV	Nbr de logements	Stade d'avancement	Nature	Dépôt PC 2024
Les LILAS	13	PUV signée, PC en cours	VEFA	Avril
NOISIEL	60	PUV en cours, PC en septembre 24	VEFA	Septembre
ROSNY 2 COMMUNES	56	PUV à régulariser avec LogiRep	VEFA	Avril
AUBERVILLIERS	22	PUV En Négo (rachat de PC)	VEFA	Obtenu
CROISSY	20	PUV en négo	VEFA	Septembre
	171			

4- Comptes 2023

Les comptes se présentent succinctement comme suit :

Résultat net 2023 : 878 730,70 €

Bilan simplifié

ACTIF (en K €)	2023	2022	PASSIF (en K €)	2023	2022
Actifs immobilisés	643	865	Capitaux propres	15 017	9 008
Stocks et autres créances	14 890	38 062	Provisions pour risques et charges	91	253
Placements et disponibilités et CCA	4 227	1 620	Dettes	4 652	31 285
	19 760	40 547		19 760	40 547

La baisse importante du bilan est principalement due à la livraison de l'opération de DUGNY (127 logements) en 2023 qui a été réalisée directement et entièrement dans la structure de LogiH.

Les comptes annuels se caractérisent par les éléments suivants :

- Total du bilan : **19 760 K€**
- Capitaux propres : **15 017 K€**

Comptes de résultat

Libellé	2023	2022
Résultat d'exploitation	2 015 K€	185 K€
Résultat financier	280 K€	40 K€
Résultat SCI/SCCV.	(224) K€	1 061 K€
Résultat exceptionnel	4 K€	12 K€
Participations des salariés	(49) K€	(30) K€
Impôts sur les sociétés	(1 147) K€	(13) K€
Résultat de l'exercice	879 K€	1 256 K€

Le résultat de l'exercice est bénéficiaire de **878 730,70 €** contre un résultat bénéficiaire en 2022 de 1 256 495,22. La baisse forte du résultat est principalement due à l'impôt sur les sociétés. Les années précédentes nous avons du déficit à reporter, ce qui n'a plus été le cas cette année.

F – CITAME

Constituée le 27 décembre 2019 par transformation de l'EURL SADF pour mener une politique d'aménagement urbain au sein du Groupe Polylogis, la société par actions simplifiée CitAme a, au cours de l'année 2023, poursuivi son activité d'aménagement engagé en 2021, 2022 et 2023. LogiCap détient une participation à hauteur de 9,8 M€ représentant 92 % du capital.

Activité Immobilière

Concernant son activité de gestion immobilière, la société détient des parts dans plusieurs SCI ou SCCV de LogiCap dont la plus importante est la SCI Le Parc de Gironis.

Activité aménagement

Au cours de l'année 2023, la société a poursuivi son rôle d'aménageur sur les six opérations engagées depuis 2021 sur des fonciers du Groupe (l'Avre aux Clayes-sous-Bois, les Fauvettes à Neuilly-sur-Marne, les Chaperons à Brie-Comte-Robert, la Pointe à l'ange à Villepreux et Dumas à Villejuif et les Grésillons à Gennevilliers).

Une nouvelle opération a été engagée sur le foncier LogiRep en 2023, celle dite des Deux Communes à Rosny sous Bois (CI du 6 avril 2024).

Enfin, CitAme a engagé sa première opération Hors Groupe, en partenariat avec Crédit Agricole Immobilier à Meaux, gagné après un concours d'opérateurs et approuvé lors du CI Groupe du 18 décembre 2023.

Résultat 2023

Le résultat de l'exercice se solde par un déficit de - 146 K€ contre - 418 K€ en 2022.

Une augmentation de capital de 5 M€ a été constatée par procès-verbal du Président de CitAme en date du 2 décembre 2022. Cette augmentation était réservée à LogiCap.

Par convention, Procivis Immobilier doit détenir 5 % du capital des filiales Immobilières des SACICAP. C'est pourquoi, le 4 avril 2023, LogiCap a cédé 15 625 actions d'une valeur de 16 € chacune à Procivis Immobilier en contrepartie d'une souscription à l'augmentation de capital de Procivis Immobilier.

G- GRECOURT

Au cours de l'exercice 2023, la société a été liquidée.

H - MONTALIVET IMMOBILIER :

Cette filiale issue de la fusion de la SACICAP AIPAL est détenue à 95 % par la SACICAP LogiCap et 5 % par Procivis Immobilier. Elle, n'a pas d'activité en propre et joue le rôle de holding en détenant 67 % des titres de sa Filiale Immo de France Paris Ile-de-France.

Au cours de l'exercice 2023 Montalivet Immobilier a assuré la gestion de son portefeuille de titres concernant sa filiale Immo de France Paris Ile-de-France.

Ses comptes n'ont enregistré aucun élément exceptionnel, ainsi le bilan et le compte de résultat s'établissent sommairement comme suit :

Bilan

Actif :

L'actif immobilisé net totalise 23 M€ contre 22,9 M€ en 2022.

Il est composé presque uniquement des titres de participation dans Immo de France Paris Ile-de-France dont le montant est resté stable à 19,5 M€. Les créances rattachées à 3,5 M€ contre 3,4 M€ en 2023. Ceci est dû principalement à l'augmentation des intérêts sur l'avance en compte courant de 3,4 M€ consentie par Montalivet à sa filiale.

L'actif circulant, s'élève à 2 M€ contre 2,1 M€ en 2022.

Passif :

Au passif, la situation nette ressort à 21,7 M€ identique à 2022, l'incidence de la perte de l'exercice n'étant pas significative avec - 20 K€.

Le capital est identique à 19 760 K€.

Le compte de provisions pour risques reste identique à 80 K€.

Les dettes s'élèvent à 3,2 M€ également identiques à celles de 2022. Le poste principal concerne les dettes financières liées à l'avance en compte courant consentie par LogiCap à hauteur de 3 M€ majorée des intérêts à percevoir.

Le total du bilan ressort à 24 963 285 contre 24 996 526 € en 2022.

Compte de résultat

Les produits d'exploitation s'élèvent à 60 K€ et résultent d'une refacturation de prestation de services.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 127 K€ contre 190 K€ en 2022.

Le résultat d'exploitation ressort en perte de 67 K€ contre 134,6 K€ en 2022.

Le résultat financier est excédentaire de 47 K€ contre 383 K€ en 2022. L'excédent de 2022 provenant essentiellement d'une reprise de provision sur les titres Immo de France Paris Ile-de-France de 393 K€. Pour 2023 l'excédent provient de l'écart entre les intérêts facturés et les intérêts dus.

Le résultat net de l'exercice se traduit par une perte de 20 316 € contre un résultat bénéficiaire de 248 317 € en 2022.

La filiale Immo de France Paris Ile-de-France (IDFPIDF)

Depuis le 14 décembre 2020, Montalivet immobilier détient directement 67 % dans le capital d'Immo de France Paris Ile-de-France et assure la présidence de la société.

En 2023, Immo de France Paris Ile-de-France a exercé l'activité d'administration de biens en Ile-de-France. Le siège social d'Immo de France Paris Ile-de-France est situé à Paris au 67 rue Bessières.

Pour rappel, le 22 juillet 2022, Immo de France Paris Ile-de-France s'est porté acquéreur de la Société CPH renforçant ainsi son chiffre d'affaires et son périmètre d'intervention tant géographiquement qu'en terme de métier avec l'incorporation d'un réseau de mandataires.

La société Immo de France (hors CPH) gère un parc important de lots de copropriété, des mandats de gestion de gérance et des mandats de transaction pour un chiffre d'affaires 2023 de 18,5 M€ en baisse de 1 M€ par rapport à 2022.

Le résultat net est positif de **390 K€**, en diminution de 450 K€ par rapport à celui de 2022.

Cette diminution est liée à la conjoncture qui a induit une forte baisse du chiffre d'affaires.

Les capitaux propres nets s'élèvent à 30,6 M€ contre 30,3 M€ en 2022.

Le total du bilan s'établit à 148 M€ contre 133 M€ en 2022.

En ce qui concerne CPH sur l'année 2023 le chiffre d'affaires total est de 6 M€ contre 8,7 M€ en 2022.

Le résultat net global est de - **1 199 K€** ;

Les capitaux propres nets s'élèvent à - 19,1 M€ contre - 17,9 M€ en 2022.

Le total du bilan s'établit à 12,5 M€ contre 12,4 M€ en 2022.

L'objectif premier reste la remise à l'équilibre de la structure.

Les actions d'économie en charges d'exploitation doivent se poursuivre, et en 2024 CPH va libérer les locaux du Centre Commercial de Parly 2 et ceux de l'agence commerciale de Paris 14 (pas d'activité, pas de perspective, loyer versé à perte, cash annuel économisé 50 K€).

La contraction forte du chiffre d'affaires masque les efforts d'optimisation de la gestion qui se traduit notamment par une baisse des charges d'exploitation sur le poste achat de 221 K€ (soit 44 %) et une baisse de charges extérieures de 670 K€ (soit près de 20 % de baisse).

La masse salariale est quant à elle contenue pour diminuer de 1.9 M€ soit une baisse de 33 % pour représenter 65 % du chiffre d'affaires (vs 67 % en 2022).

Partie 4 : Administration de la société

A – CONSEIL D’ADMINISTRATION

La composition du Conseil au 31 décembre 2023 est la suivante :

ADMINISTRATEUR	REPRESENTE PAR	Date de renouvellement arrêté des comptes 2023 (AG 2024)	Date de renouvellement arrêté des comptes 2024 (AG 2025)	Date de renouvellement arrêté des comptes 2025 (AG 2026)
Madame Karine JULIEN			X	
Monsieur Daniel BIARD			X	
Monsieur Pierre BOURGOIN		X		
Monsieur Arnaud BOUTEILLE		X		
Monsieur Bernard JARRY		X		
Monsieur René LEBLANC			X	
Monsieur Gilles SAMBUSSY		X		
APSLOG	Monsieur David GUILHOURRE			X
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE SEINE ET MARNE	Madame Agnès POTTIER-DUMAS	X		
CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTS DE SEINE	Monsieur Denis JULLEMIER	X		
CREDIT COOPERATIF	Monsieur Eric GAZAILLE	X		
LOGIREP	Monsieur Jean Christophe PICHON		X	
LOGIRYS	Monsieur Christian GIUGANTI		X	
PROCIVIS PARTICIPATIONS	Monsieur Philippe HELIGOIN		X	
TROIS MOULINS HABITAT	Moniseur Pierre-François GOUIFFES		X	
COMMISSAIRES AUX COMPTES				
DK PARTNERS - FIDUCIAIRE EXPERTISES CONSEILS	Monsieur Jean-François MAGAT	Date de renouvellement arrêté des comptes 2020 (AG 2021)		
	Madame Corinne MARTIAL			
GRANT THORNTON	Monsieur Christian BANDE	Date de renouvellement arrêté des comptes 2027 (AG 2028)		
REVISEURS				
CABINET EXPONENS		Date de renouvellement arrêté des comptes 2023 (AG 2024)		
CABINET ARECOOP		Date de renouvellement arrêté des comptes 2023 (AG 2024)		

B - RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE

Selon l’article L 225-102-1 du Code du Commerce, le rapport du Conseil d’Administration comprend également en annexe, la liste de l’ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société pour chacun des mandataires durant l’exercice.

Choix de la modalité d’exercice de la Direction Générale :

Depuis le 25 novembre 2021, le Conseil d’Administration s’est prononcé pour la séparation des fonctions de Président du Conseil d’Administration exercées par Madame Karine JULIEN-ELKAÏM et de Directeur Général exercées par Monsieur Bruno MOSCARDINI.

Conventions en cours en 2023 :

- Avance en compte courant à la filiale LogiH.
- Refacturation par LogiH à LogiCap, au prorata de sa quote-part, d’un certain nombre de prestations telles que :
 - o Mise à disposition de personnel,
 - o Matériels et fournitures de bureau,
 - o Locaux et charges locatives,
 - o Affranchissement et téléphone,
 - o Missions et réception.

- Refacturation par LogiCap à LogiH les prestations de management des activités des équipes et une quote-part des collaborateurs assumant :
 - o Les aspects juridiques de créations de SCI,
 - o Les reportings tant internes qu'externes,
 - o Les rapports et la tenue d'Assemblées des filiales et des SCI,
 - o L'information des associés,
 - o La participation à la constitution des dossiers spécifiques.

Les conventions règlementées sont communiquées aux Commissaires aux Comptes et celles-ci font l'objet d'un rapport spécial joint en annexe.

C - MANDATS ET RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Au 31 décembre 2023, les commissaires aux comptes sont FIDUCIAIRE EXPERTISE AUDIT - DK PARTNERS et GRANT THORNTON.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports des Commissaires aux Comptes.

Par ailleurs, nous vous indiquons que la liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications sont significatives pour les parties, ont été communiqués aux Administrateurs et aux Commissaires aux Comptes.

D – FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION DE LOGICAP

Personnel

Au 31 décembre 2023, LogiCap comptait une salariée hormis le Directeur Général.

LogiCap assure les fonctions de Direction et représentation pour le compte de ses filiales, moyennant une refacturation.

Ressources Humaines

Le service Ressources Humaines du GIE LogiStic assure la gestion du personnel de LogiCap.

Direction Juridique et Fiscale

La Direction juridique du Groupe Polylogis intervient pour le suivi juridique et fiscal de la vie sociale de LogiCap et de ses filiales.

Le service juridique gère également les dossiers en contentieux au besoin.

Système d'information

Le GIE LogiStic met à disposition de LogiCap son réseau informatique et héberge ses logiciels de gestions.

Véhicule de service

Néant – sans objet.

[Partie 5 : Informations relatives au capital

A - CAPITAL SOCIAL

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations reçues en application des articles L. 233-7 et L. 233-12 dudit Code, il est indiqué en annexe l'identité des principaux actionnaires de la société.

Nous vous informons de l'identité des personnes possédant plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers ou de la moitié du capital social.

Au 31 décembre 2023, la situation était la suivante :

- Actionnaire détenant plus de 50 % du capital : 1 (SA HLM LogiRep, 127 rue Gambetta à Suresnes (92))
- Actionnaire détenant plus d'un tiers du capital : 0
- Actionnaire détenant plus de 10 % du capital : 0

Au 31 décembre 2023, le capital social s'élève à 52 406 816 € pour 3 275 426 actions.

Il est rappelé que chaque associé dispose d'une voix à l'Assemblée.

Des collèges sont institués pour organiser les droits de vote et maintenir l'équilibre entre les associés, en tenant compte notamment de l'implication passée et future des associés dans la conduite du projet économique et social de la société :

- **Collège 1 : Synergie logement social (50 % des droits de vote).**
Ce collège regroupe le ou les organismes d'HLM de la catégorie 4
- **Collège 2 : Partenaires économiques publics (10 % des droits de vote).**
Ce collège regroupe la ou les collectivités territoriales et leurs groupements dans le ressort duquel la société devrait développer l'essentiel de ses activités de la catégorie 3
- **Collège 3 : Partenaires qualifiés et bénéficiaires (20 % des droits de vote).**
Ce collège regroupe les associés des catégories 1 (accédants à la copropriété) et 6 (partenaires personnes physiques ou morales qualifiés : les personnes contribuant par tous les moyens au projet (personnes physiques ou morales)
- **Collège 4 : Bénévoles (10 % des droits de vote).**
Ce collège regroupe les associés de la catégorie 5 (personnes physiques souhaitant contribuer bénévolement à l'activité de la SACICAP).
- **Collège 5 : Salariés (10 % des droits de vote).**
Ce collège regroupe le ou les salariés de la catégorie 2 (les salariés de la société)

B - ACTIONNARIAT SALARIE

Néant

Partie 6 : Informations sur les délais de paiement

Conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4, I du Code de commerce, nous vous communiquons les informations sur les délais de paiement des clients et des fournisseurs en indiquant le nombre et le montant total des factures reçues et non réglées au 31 décembre 2023 dont le terme est échu.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (Tab prévu au I de l'article D 441-4)

Les délais de paiement sont normaux.

Article D. 441 - 1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (Délai normal de paiement de 31 jours de la facture)						
Montant total					903 058	
0 jour (Indicatif)	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus	
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre cumulé de factures concernées	27	0	0	2	4	6
Montant cumulé des factures concernées TTC	255 588	0	0	1 527	3 052	4 579
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	28,3%	0,0%	0,0%	0,2%	0,3%	0,5%
(B) factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non						
Nombre des factures exclues	0					
Montant total des factures exclues	0					

Article D. 441 - 2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (Délai normal de paiement de 31 jours de la facture)						
Montant total des factures émises dans l'année					984 366	
0 jour (Indicatif)	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus	
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre cumulé de factures concernées	10	3	1	0	0	4
Montant cumulé des factures concernées TTC	310 099	165 600	5 760	0	0	171 360
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année	31,5%	16,8%	0,6%	0,0%	0,0%	17,4%
(B) factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues	0					
Montant total des factures exclues	0					

Partie 7 : Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice Perspectives d'avenir

A – EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Pas d'évènement particulier à signaler depuis la clôture.

B – PERSPECTIVES D'AVENIR 2024 :

- Poursuite des opérations de promotion immobilière au travers de sa filiale LogiH et développement de cette activité afin d'atteindre plus de 300 logements livrés annuellement. Ce choix de développement se fait sans sous-estimer la conjoncture fluctuante et incertaine. Cela conduit à engager – donc à risque – en amont les études nécessaires pour confirmer les hypothèses prises en Comité d'Investissement mais en évitant d'être engagé de façon définitive dans nos opérations (pas d'achat sans conditions sauf avis contraire du CI). La structure de promotion est en redéveloppement, cela implique pour les prochaines années des investissements (dont structurels) qui ne seront pas couverts par le développement passé (peu de logements en portefeuille) qui seront donc à risque. Un retournement majeur de conjoncture, qui ne peut pas être écarté, se traduirait alors par des pertes correspondant aux études abandonnées et aux frais de structure non couverts, mais en se gardant de devoir supporter le poids, beaucoup plus lourd d'actifs immobiliers (terrains, constructions) dont la valeur se révélerait trop supérieure à celle d'un marché alors effondré. C'est un choix qui est assumé par l'ensemble du Conseil d'Administration pour s'inscrire dans la vocation de la société et atteindre les objectifs du Plan Stratégique à Moyen Terme.
- Poursuite du développement d'Immo de France Paris Ile-de-France. Intégration de CPH, et poursuite de l'harmonisation des modes de fonctionnement et des outils de pilotage et de gestion.
- Accompagner le développement de notre filiale d'aménagement CitAme (avec les mêmes sécurités que pour le développement de la société de promotion).
- Poursuite des missions sociales afin d'atteindre les nouveaux objectifs fixés par la convention signée avec l'Etat et déclinée par Procivis UES AP pour chaque SACICAP.

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2023**

Les informations suivantes constituent l'annexe aux comptes annuels avant affectation du résultat pour l'exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023 qui présentent les principales caractéristiques suivantes :

- Total du bilan	74.061.507,97 €
- Capitaux propres	70.292.874,36 €
- Bénéfice de l'exercice	447.621,70 €

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 » :

- Fait l'objet d'une consolidation de ses comptes avec ceux de la société d'habitations à loyer modéré « LogiRep ».

CHAPITRE 2 - Notes sur le bilan**2.1- Immobilisations***Variation des immobilisations et des amortissements*

Postes	2022	Entrées	Transfert	Sorties	2023
Terrain	256 858				256 858
Matériel de bureau	1 275				1 275
Immobilisations corporelles	258 133	0	0	0	258 133
Participations	33 893 301	6 000 000		890 000	39 003 301
Créances sur participations	3 079 221		-3 079 221		0
Titres immobilisés	25 126 840	1 258 762			26 385 602
Autres titres	302 416	100 330		30 401	372 345
Prêts	1 039 642			129 727	909 914
Dépôts versés	2 451				2 451
Immobilisations financières	63 443 870	7 359 092	-3 079 221	1 050 128	66 673 612
IMMOBILISATIONS	63 702 003	7 359 092	-3 079 221	1 050 128	66 931 745
Matériel de bureau	1 275				1 275
Immobilisations corporelles	1 275	0	0	0	1 275
AMORTISSEMENTS	1 275	0	0	0	1 275
Provisions	21 433 389	108 680		26 284	21 515 785
VALEUR NETTE	42 267 339				45 414 685

Immobilisations financières

Fin 2023, l'actualisation de la valorisation des titres CIFD donne une valeur unitaire de 0,68 € ce qui correspond à la valeur recommandée l'an dernier (074€) ajustée du dividende versé en 2023 (0.06€/action).

Tableau des filiales et participations

Sociétés	Informations relatives aux sociétés				Informations relatives à LOGICAP							Obs
	Capital	Autres capitaux propres	Chiffre d'affaires	Résultat	% détenu	Participation brute	Provision	Participation nette	Prêts et avances	Cautions	Dividendes	
Titres de plus de 1 % du capital												
<u>Filiales</u>												
CITAME	10 650 000	-1 647 607	1 610 664	-145 690	92,00%	9 547 504		9 547 504				**
LOGIH	10 949 370	3 189 083	24 991 369	878 731	97,74%	10 701 901		10 701 901			817 722	**
MONTALIVET Immobilier	19 760 000	1 944 108	0	-20 316	95,00%	18 753 895		18 753 895	3 060 000			**
<u>Participations</u>												
SOLLOGIS	3 836 148	-1 008 567	249 000	-66 781	39%	1 500 000		1 500 000				**
SA CIFD	124 822	195 021	221 670	-87 893	1,45%	22 442 023	21 210 319	1 231 704			108 680	*
Titres de moins de 1% du capital												
Filiales françaises (14)	4 200	0	1 522 807	-504 797	n/s	1 980	0	1 980	2 273 808		-287 894	
Participations françaises (20)	10 124	0	6 698 889	-390 141	n/a	3 331	1 245	2 086	4 740 578		-116 286	

* : selon comptes annuels au 31 décembre 2022 en KE

** : selon comptes au 31 décembre 2023

2.2- Provisions

Les provisions pour dépréciation et pour risques et charges constituées évoluent de la façon suivante, au cours de l'exercice 2023.

RUBRIQUES	2022	Dotations	Reprises	2023
Provisions pour litiges	100 000	180 000		280 000
Provisions pour retraite et médailles	1 392	1 659		3 051
Autres provisions pour risques	144 000		144 000	0
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	245 392	181 659	144 000	283 051
Provisions sur immobilisations corporelles	256 858			256 858
Provisions sur immobilisations financières	21 176 531	108 680	26 284	21 258 927
Provisions sur stocks	116 339			116 339
Provisions sur clients douteux	0			0
Provisions sur autres tiers et autres VMP	142 539	9 768	79 013	73 295
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	21 692 267	118 448	105 296	21 705 418
TOTAL GÉNÉRAL	21 937 659	300 107	249 296	21 988 469

Dotations et reprises d'exploitation	11 427	
Dotations et reprises financiers	108 680	249 296
Dotations et reprises exceptionnels	180 000	

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	909 914	131 276	414 929	363 710
Autres immobilisations financières	2 451			2 451
Acomptes fournisseurs	0			
Clients douteux ou litigieux	0		0	
Autres créances clients	481 459	481 459		
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	204 189	204 189		
Etat : autres impôts et taxes	0	0		
Etat : divers	0	0		
Groupe et associés	11 188 115	0	11 188 115	
Débiteurs divers	2 215 218	2 215 218		
Charges constatées d'avance		0		
TOTAUX	15 001 346	3 032 142	11 603 044	366 160
Montant des prêts accordés dans l'exercice				
Montant des remboursements de l'exercice	129 727			
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				
Fournisseurs et comptes rattachés	306 713	306 713		
Personnel et comptes rattachés	31 325	31 325		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	43 703	43 703		
Etat : impôts sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	40 808	40 808		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts et taxes	30 369	30 369		
Dettes sur immobilisations & cptes rattachés	50 099	50 099		
Groupe et associés	1 637 899	921 141	716 758	
Autres dettes	1 344 666	1 344 666		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	3 485 583	2 768 824	716 758	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant des divers emprunts auprès associés				

2.4- Valeurs mobilières

Les valeurs mobilières de placement (5.200.556 €) comprennent des comptes à terme pour 3.600.556 €, des OPCVM pour 1.600.000 €.

A fin 2023, certaines valeurs mobilières de placement ont une valeur inférieure à leur coût de revient pour 51.514 €.

2.5- Capital social

Le capital social ne varie pas au cours de l'exercice.

	2022	Mouvement	2023
Nombre d'actions	3 275 426	0	3 275 426
Nominal	16	0	16
Capital	52 406 816	0	52 406 816

2.6- Produits à recevoir et charges à payer

Postes concernés	Postes du bilan		Comptes rattachés	
	Actif	Passif	à recevoir	à payer
Autres créances	13 607 522			
SCI			460 961	
Disponibilités	9 430 580			
Intérêts courus			1 227	
Fournisseurs		306 713		46 447
Dettes fiscales et sociales		146 256		
Personnel				31 325
Charges sociales				13 114
Charges fiscales				5 760
Autres dettes		2 265 756		
SCI				921 090
Divers				

2.7- 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 ». Les résultats des SCI ne sont pris en compte l'année même de leur réalisation dans les comptes de « LogiCap » que si les assemblées générales des SCI se sont tenues avant l'arrêté des comptes de « LogiCap » 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

Détail des charges et produits exceptionnels	2023	
	Charges	Produits
Ajustement des comptes	727	
Créance SCI liquidée	17	
Pénalités et amendes	746	
Ajustement des comptes de fournisseurs	950	183
Cession de titres	919 891	890 776
Provision litige social	180 000	
TOTAUX	1 102 332	890 959

CHAPITRE 4 - Autres informations

4.1- Effectif de l'exercice

L'effectif de la société à la fin de l'exercice est de 2 personnes.

4.2- Information sur la situation fiscale différée

A la fin de 2023, les déficits fiscaux reportables sur les résultats taxables au taux de droit commun sont de 4.963.944 € et les réintégrations opérées à déduire ultérieurement sont de 12.500.157 Euros.

4.3. - Evènements post-clôture

Néant.