



Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Documents comptables (B-S) -
Dépôt le 26/08/2024 - 124694 - 1993 B 09027 - 391 779 196 - PROCIVIS IMMOBILIER

BILAN AU 31 DECEMBRE 2023

CERTIFIE CONFORME
A L'ORIGINAL

|  ACTIF | Exercice 2023 | | | Exercice 2022 |
|--|----------------------|--|----------------------|----------------------|
| | Brut | Amortissements et provisions (à déduire) | Net | Net |
| Capital souscrit - non appelé | 0,00 | | 0,00 | 0,00 |
| ACTIF IMMOBILISE (a) | | | | |
| Immobilisations incorporelles: | | | | |
| Frais d'établissement | | | 0,00 | 0,00 |
| Frais de recherche et de développement | | | 0,00 | 0,00 |
| Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires | 1,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 |
| Fonds commercial (1) | | | 0,00 | 0,00 |
| Autres | | | 0,00 | 0,00 |
| Immobilisations incorporelles en cours | | | 0,00 | 0,00 |
| Avances et acomptes | | | 0,00 | 0,00 |
| Immobilisations corporelles: | | | | |
| Terrains | | | 0,00 | 0,00 |
| Constructions | | | 0,00 | 0,00 |
| Installations techniques, matériels, et outillage industriels | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Autres | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Immobilisations corporelles en cours | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Avances et acomptes | | | 0,00 | 0,00 |
| Immobilisations financières (2): | | | | |
| Participations (b) | 67 861 647,85 | 8 274 808,72 | 59 586 839,13 | 59 954 706,01 |
| Créances rattachées à des participations | 78 000,00 | | 78 000,00 | 262 547,45 |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille | 0,00 | | 0,00 | 0,00 |
| Autres titres immobilisés | 200,00 | | 200,00 | 200,00 |
| Prêts | 0,00 | | 0,00 | 0,00 |
| Autres | 1 500,00 | | 1 500,00 | 1 500,00 |
| Total I | 67 941 348,85 | 8 274 808,72 | 59 666 540,13 | 60 218 954,46 |
| ACTIF CIRCULANT | | | | |
| Stocks et en-cours (a): | | | | |
| Matières premières et autres approvisionnements | | | 0,00 | 0,00 |
| En cours de production [biens et services] (c) | | | 0,00 | 0,00 |
| Produits intermédiaires et finis | | | 0,00 | 0,00 |
| Marchandises | | | 0,00 | 0,00 |
| Avances et acomptes versés sur commandes | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Créances (3): | | | | |
| Créances clients (a) et comptes rattachés (d) | 599 688,49 | 111 407,23 | 488 281,26 | 445 579,88 |
| Autres | 161 310,21 | | 161 310,21 | 144 119,03 |
| Capital souscrit - appelé, non versé | | | 0,00 | 0,00 |
| Valeurs mobilières de placement (e): | | | | |
| Actions propres | | | 0,00 | 0,00 |
| Autres titres | 0,00 | | 0,00 | 0,00 |
| Instruments de trésorerie | | | 0,00 | 0,00 |
| Disponibilités | 4 548 737,58 | | 4 548 737,58 | 3 731 079,78 |
| Charges constatées d'avance (3) | 6 912,05 | | 6 912,05 | 3 537,05 |
| Total II | 5 316 648,33 | 111 407,23 | 5 205 241,10 | 4 324 315,74 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Primes de remboursement des emprunts (IV) | 0,00 | | 0,00 | 0,00 |
| Ecart de conversion Actif (V) | 0,00 | | 0,00 | 0,00 |
| TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V) | 73 257 997,18 | 8 386 215,95 | 64 871 781,23 | 64 543 270,20 |
| (1) Dont droit au bail | | | 0 | 0 |
| (2) Dont à moins d'un an (brut) | | | 78 000 | 262 547 |
| (3) Dont à moins d'un an (brut) | | | 656 504 | 0 |

BILAN AU 31 DECEMBRE 2023

|  PASSIF | Exercice 2023 | Exercice 2022 |
|--|----------------------|----------------------|
| CAPITAUX PROPRES* | | |
| Capital [dont versé,...] (a) | 57 712 347,00 | 56 602 182,00 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, | | |
| Ecart de réévaluation (b) | | |
| Ecart d'équivalence (c) | | |
| Réserves: | | |
| Réserve légale | 320 661,61 | 320 476,14 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées | 622 450,84 | 622 450,84 |
| Autres | | |
| Report à nouveau (d) | 4 906 020,20 | 4 902 496,34 |
| Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte] (e) | -928 252,56 | 3 709,33 |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | 637 759,32 | 637 759,32 |
| Total I | 63 270 986,41 | 63 089 073,97 |
| PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES | | |
| Provisions pour risques | | |
| Provisions pour charges | 0,00 | 0,00 |
| Total II | 0,00 | 0,00 |
| DETTES (1) (g) | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès établissements de crédits (2) | 357 527,57 | 499 119,13 |
| Emprunts et dettes financières diverses (3) | 724 279,50 | 392 982,61 |
| Avances et acomptes reçues sur commandes en cours | | |
| Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés (f) | 444 224,21 | 449 742,96 |
| Dettes fiscales et sociales | 49 880,82 | 94 628,81 |
| Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés | 0,00 | 0,00 |
| Autres dettes | 24 882,72 | 16 722,72 |
| Instruments de trésorerie | | |
| Produits constatés d'avance (1) | 0,00 | 1 000,00 |
| TOTAL III | 1 600 794,82 | 1 454 196,23 |
| Ecart de conversion passif (IV) | | |
| TOTAL GENERAL (I+II+III+IV) | 64 871 781,23 | 64 543 270,20 |
| (1) Dont à plus d'un an | 215 127 | 357 528 |
| Dont à moins d'un an | 1 385 667 | 1 096 668 |
| (2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques | 0 | 0 |
| (3) Dont emprunts participatifs | 0 | 0 |

COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2023

| | | Exercice 2023 | Exercice 2022 |
|---|--|----------------------|---------------------|
| Produits d'exploitation (1): | | | |
| | Ventes de marchandises | 0 | 0 |
| | Production vendue [biens et services] (a) | 137 370,85 | 306 034,28 |
| | Sous-total A - Montant net du chiffre d'affaires | 137 370,85 | 306 034,28 |
| | dont à l'exportation | 0,00 | 0,00 |
| | Production stockée (b) | 0,00 | 0,00 |
| | Production immobilisée | 0,00 | 0,00 |
| | Subventions d'exploitation | 0,00 | 0,00 |
| | Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges | 0,00 | 1 491,24 |
| | Autres produits | 9,28 | 198,26 |
| | Total I | 137 380,13 | 307 723,78 |
| Charges d'exploitation (2): | | | |
| | Achats de marchandises (d) | 0,00 | 0,00 |
| | Variation des stocks (e) | 0,00 | 0,00 |
| | Achats de matières premières et autres approvisionnements (d) | 0,00 | 0,00 |
| | Variation des stock (e) | 0,00 | 0,00 |
| | *Autres achats et charges externes | 435 027,20 | 898 522,73 |
| | Impôts, taxes et versements assimilés | 6 262,20 | 9 366,41 |
| | Salaires et traitements | 31 500,00 | 31 500,00 |
| | Charges sociales | 13 452,37 | 6 939,24 |
| | Dotations aux amortissements et aux provisions | | |
| | Sur immobilisations: dotations aux amortissements (f) | 0,00 | 0,00 |
| | Sur immobilisations: dotations aux provisions | | |
| | Sur actif circulant: dotations aux provisions | 0,00 | 0,00 |
| | Pour risques et charges: dotations aux provisions | 0,00 | 0,00 |
| | Autres charges | 5 153,08 | 10 904,23 |
| | Total II | 491 394,85 | 957 232,63 |
| | * Y compris | | |
| | - Redevances de crédit-bail mobilier | 0,00 | 0,00 |
| | - Redevances de crédit-bail immobilier | 0,00 | 0,00 |
| 1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II) | | -354 014,72 | -649 508,85 |
| Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun: | | | |
| | Bénéfice ou perte transféré III | 0,00 | 0,00 |
| | Pertes ou bénéfices transféré IV | 0,00 | 0,00 |
| Produits financiers: | | | |
| | De participation (3) | 1 048 024,53 | 869 026,00 |
| | D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3) | 0,00 | 0,00 |
| | Autres intérêts et produits assimilés (3) | 74 686,30 | 5 515,07 |
| | Reprises sur provisions et transferts de charges | 0,00 | 0,00 |
| | Différences positives de change | 0,00 | 0,00 |
| | Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | 0,00 | 0,00 |
| | Total V | 1 122 710,83 | 674 541,07 |
| Charges financières: | | | |
| | Dotations aux amortissements et provisions | 1 781 811,88 | 88 611,88 |
| | Intérêts et charges assimilées (4) | 5 112,84 | 6 429,01 |
| | Différences négatives de change | 0,00 | 0,00 |
| | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | 0,00 | 0,00 |
| | Total VI | 1 786 924,72 | 95 040,89 |
| 2. RESULTAT FINANCIER (V-VI) | | -664 213,89 | 579 500,18 |
| 3. RESULTAT COURANT avant impôts (II+III-IV+V-VI) | | -1 018 228,61 | -70 008,67 |
| Produits exceptionnels: | | | |
| | Sur opérations de gestion | 42 269,05 | 0,00 |
| | Sur opérations en capital | 0,00 | 143 785,67 |
| | Reprises sur provisions et transferts de charges | 0,00 | 0,00 |
| | Total VII | 42 269,05 | 143 785,67 |
| Charges exceptionnelles: | | | |
| | Sur opérations de gestion | 6 840,00 | 0,00 |
| | Sur opérations en capital | 0,00 | 143 785,67 |
| | Dotations aux amortissements et aux provisions | 0,00 | 0,00 |
| | Total VIII | 6 840,00 | 143 785,67 |
| 4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII) | | 35 429,05 | 0,00 |
| Participation des salariés aux résultats (X) | | 0,00 | 0,00 |
| Impôts sur les bénéfices (X) | | -54 547,00 | -73 718,00 |
| Total des produits (I+II+V+VII) | | 1 302 360,01 | 1 126 050,52 |
| Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X) | | 2 230 612,57 | 1 122 341,19 |
| Bénéfice ou perte | | -928 252,56 | 3 709,33 |
| (1) | Dont produits afférents à des exercices antérieurs Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres | 0,00 | 0,00 |
| (2) | Dont charges afférentes à des exercices antérieurs Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres | 0,00 | 0,00 |
| (3) | Dont produits concernant les entités liées | 0,00 | 0,00 |
| (4) | Dont intérêts concernant les entités liées | 0,00 | 0,00 |

PROCIVIS IMMOBILIER

Annexe aux comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023

Le total du bilan de l'exercice 2023 présente un total net de 64 871 781,23€, avec un résultat net comptable de l'activité sur l'exercice 2023 déficitaire de 928 252,56€.

Les notes et tableaux ci-après, font partie intégrante des comptes annuels présentés en euros.

Ces comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'Administration du 15 Mai 2024.

1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

L'exercice social a été marqué par les événements suivants :

- **Participations :**
 - Augmentation de nos participations en valeur brute sur l'exercice d'un montant de 1 413 945€ ;
 - Les résultats 2023 déficitaires de certains pôles immobiliers ont entraîné d'importantes dépréciations pour un montant de 1 781 811€ ;
- **Augmentation de capital :**
 - La société a procédé à une augmentation de capital réservée pour un montant de 1 110 165€ ;
- **CIFD :**
 - La distribution reçue d'un montant de 4 811€ a entraîné une dépréciation complémentaire de la valeur des titres CIFD de même montant ;
- **Changement de Siège social :**
 - La société a déménagé son siège social le 1^{er} avril 2023 au 28 à 34, rue du Château des Rentiers dans le 13^{ème};
- **Conflit Ukraine/Russie :**
 - Le conflit déclenché du fait de l'invasion de l'Ukraine par la Russie le 24 février 2022 n'a pas eu de conséquences significatives sur les comptes 2023 de la société Procivis Immobilier,

2. PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été établis conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France, à savoir :

- Continuité d'exploitation
- Permanence des méthodes
- Indépendance des exercices

Dans le respect du principe de prudence.

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 relatif au Plan Comptable Général et modifié par le règlement de l'ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016.

4. NOTES AUX ETATS FINANCIERS

4.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :

| Var. des Immobilisations & Amortis. | 31/12/2022 | Augmentations | Diminutions | Au 31.12.2023 |
|-------------------------------------|------------|---------------|-------------|---------------|
| Incorporelles | 1 | - | - | 1 |
| Total en € | 1 | - | - | 1 |

4.2. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

4.2.1. TITRES DE PARTICIPATIONS :

| | Valeur Brute | Variations 2023 | | Valeur Brute | Cumuls 12.2023 | Valeur nette |
|---|----------------------|---------------------|-------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| | Au 31/12/2022 | Augmentation | Diminution | Au 31/12/2023 | Dépréciations | au 31/12/2023 |
| PROCIVIS PARTICIPATIONS | 26 143 385,52 | | | 26 143 385,52 | | 26 143 385,52 |
| CIFD | 1 493 291,14 | | | 1 493 291,14 | 1 438 756,72 | 54 534,42 |
| UESAP | 3 000,00 | | | 3 000,00 | | 3 000,00 |
| CIS CAP | 2 838 650,00 | | | 2 838 650,00 | | 2 838 650,00 |
| VALRIM | 2 183 600,00 | | | 2 183 600,00 | | 2 183 600,00 |
| TISSERIN Immobilier (ex HISF) | 2 463 900,00 | | | 2 463 900,00 | | 2 463 900,00 |
| ARCHE IMMOBILIER | 2 649 300,00 | | | 2 649 300,00 | 1 355 000,00 | 1 294 300,00 |
| FDI DEVELOPPEMENT | 1 496 250,00 | | | 1 496 250,00 | | 1 496 250,00 |
| CINA (fusion CIFA/ISA) | 3 428 583,00 | | | 3 428 583,00 | | 3 428 583,00 |
| PLURIMMO (ex Avantiel) | 1 239 000,00 | | | 1 239 000,00 | 242 500,00 | 996 500,00 |
| CIE IMMOBILIERE FOREZ VELAY | 1 880 550,00 | 300 000,00 | | 2 180 550,00 | | 2 180 550,00 |
| SECIB (ex CIBP) | 1 328 500,00 | | | 1 328 500,00 | | 1 328 500,00 |
| CIPA | 1 515 764,60 | | | 1 515 764,60 | | 1 515 764,60 |
| EDIFIDES | 966 879,00 | | | 966 879,00 | | 966 879,00 |
| CIE PROCIVIS OUEST IMMOBILIER | 1 334 604,38 | | | 1 334 604,38 | | 1 334 604,38 |
| CIE IMMOBILIERE et FONCIERE de PROVENCE | 895 755,16 | | | 895 755,16 | | 895 755,16 |
| PIERRE PASSION | 967 707,46 | | | 967 707,46 | 270 000,00 | 697 707,46 |
| GAMBETTA DEV. (ex CIPL) | 742 207,08 | | | 742 207,08 | 700 000,00 | 42 207,08 |
| CIE IMMOBILIERE MEDITERRANEE HOLDING | 1 070 764,67 | | | 1 070 764,67 | 680 000,00 | 390 764,67 |
| CIE IMMOBILIERE BFCA | 646 838,01 | | | 646 838,01 | 597 000,00 | 49 838,01 |
| CIE IMMOBILIERE & FONCIERE COTE D'AZUR | 645 200,00 | | | 645 200,00 | 640 000,00 | 5 200,00 |
| CORIHN | 621 752,00 | | | 621 752,00 | 621 752,00 | 0,00 |
| POLIMMO DEVELOPPEMENT | 1 251 545,64 | | | 1 251 545,64 | | 1 251 545,64 |
| P.T.FEURE ET LOIR (ex Saprociel) | 614 550,00 | | | 614 550,00 | 610 000,00 | 4 550,00 |
| IMMOBILIERE RIVES DE LOIRE | 519 160,34 | | | 519 160,34 | | 519 160,34 |
| CIE IMMOBILIERE ST-NAZAIRE ATLANTIQUE | 516 661,55 | | | 516 661,55 | 160 000,00 | 356 661,55 |
| EVEL Participations (ex Alliance) | 461 850,85 | 0,00 | | 461 850,85 | 55 000,00 | 406 850,85 |
| GROUPE ACI | 354 057,03 | | | 354 057,03 | 29 000,00 | 325 057,03 |
| UNILOVA | 338 368,64 | | | 338 368,64 | 15 000,00 | 323 368,64 |
| CIF PROMOTION | 285 453,83 | | | 285 453,83 | 6 600,00 | 278 853,83 |
| SICIA | 176 925,00 | | | 176 925,00 | | 176 925,00 |
| MONTALIVET IMMOBILIER | 293 632,98 | 640 000,00 | | 933 632,98 | | 933 632,98 |
| CIE IMMOBILIERE DE BERRY | 306 479,10 | | | 306 479,10 | 304 000,00 | 2 479,10 |
| PLURIAL PROMOTION | 139 467,00 | | | 139 467,00 | | 139 467,00 |
| CIF SERVICES | 116 397,44 | | | 116 397,44 | | 116 397,44 |
| IMMO DE France NORMANDIE | 247 559,32 | 20 000,00 | | 267 559,32 | | 267 559,32 |
| I.C.A.L | 1 070 644,00 | | | 1 070 644,00 | 502 700,00 | 567 944,00 |
| STE LYONNAISE COORD IMMOBILIERE | 1 246 500,00 | | | 1 246 500,00 | | 1 246 500,00 |
| SUD MASSIF CENTRAL IMMOBILIERE | 670 965,00 | 78 945,00 | | 749 910,00 | | 749 910,00 |
| MIDI HABITAT Foncier | 55 386,35 | | | 55 386,35 | 35 000,00 | 20 386,35 |
| FLH | 200 000,00 | | | 200 000,00 | | 200 000,00 |
| LOGIH | 247 469,00 | | | 247 469,00 | | 247 469,00 |
| Procivis Sud | 276 500,00 | | | 276 500,00 | 12 500,00 | 264 000,00 |
| SACCLO | 246 856,26 | | | 246 856,26 | | 246 856,26 |
| CITAME | 254 992,00 | 250 000,00 | | 504 992,00 | | 504 992,00 |
| Bourgogne et Batir | 0,00 | 125 000,00 | | 125 000,00 | | 125 000,00 |
| CAUTIALS | 799,50 | | | 799,50 | | 799,50 |
| Total | 66 447 702,85 | 1 413 945,00 | 0,00 | 67 861 647,85 | 8 274 808,72 | 59 586 839,13 |

4.2.2. PRETS :

Néant

4.3. CREANCES

La ventilation des créances au 31/12/2023, par échéance est la suivante :

| Créances en V.N | Montants Nets | Échéance à un an au plus | Échéance à plus d'un an |
|-------------------|----------------|--------------------------|-------------------------|
| Créances clients | 488 281 | 488 281 | - |
| Autres Créances | 161 310 | 161 310 | - |
| Total en € | 649 591 | 649 591 | - |

Les principales créances concernent :

- Les créances clients pour 488 281€ ;
- Les créances de TVA pour 66 465€
- Le compte courant d'intégration fiscale pour 48 406€.

4.4. DETTES

La ventilation des dettes au 31/12/2023 par échéance est la suivante :

| Dettes | Montants Bruts | Échéance à un an au plus | Échéance à plus d'un an |
|-----------------------------|------------------|--------------------------|-------------------------|
| Dettes financières | 1 081 807 | 866 680 | 215 127 |
| Dettes fournisseurs | 444 224 | 444 224 | |
| Dettes fiscales et sociales | 49 881 | 49 881 | |
| Autres dettes | 24 883 | 24 883 | |
| Total en € | 1 600 794 | 1 385 667 | 215 127 |

Les principales dettes à moins d'un an concernent :

- L'annuité 2024 du PGE pour 142 000€ ;
- Les comptes courants avec les sociétés du réseau pour 724 279€ ;
- Les dettes fournisseurs pour 444 224€ (dont 304 959€ de provisions pour factures non parvenues)
- Les dettes fiscales et sociales de 49 881€, composées notamment de la dette de TVA pour 47 644€ ;
- Des autres dettes pour 24 882€.

Les dettes à plus d'un an concernent les annuités de remboursement du PGE.

4.5. PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

| Var. des Provisions | Provisions au 31.12.2022 | Augmentations | Diminutions | Provisions au 31.12.2023 |
|------------------------------|--------------------------|------------------|-------------|--------------------------|
| Prov. Reglementées | 637 759 | - | - | 637 759 |
| Prov. pour risques et charge | - | - | - | - |
| Prov. Dep. Participations | 6 492 997 | 1 781 812 | | 8 274 809 |
| Prov. Dep. Actif circulant | 111 407 | - | | 111 407 |
| Total en € | 7 242 163 | 1 781 812 | - | 9 023 975 |

4.6. CAPITAUX PROPRES

Au cours de l'exercice 2023, la variation des capitaux propres a été la suivante :

| Variation | Capital social | Primes, Réserves et autres | Capitaux propres |
|----------------------|-------------------|----------------------------------|---------------------|
| Au 31/12/2022 | 56 602 182 | 6 486 892 | 63 089 074 |
| Mouvements | 1 110 165 | - | 1 110 165 |
| Résultat 2023 | - | - 928 253 | - 928 253 |
| Au 31/12/2023 | 57 712 347 | 5 558 639 | 63 270 986 |

La société a procédé au cours de cet exercice à une augmentation de capital réservée d'un montant de 1 110 165€. Au 31 décembre 2023, le capital social de la société est composé de 8 244 621 actions de 7€.

oooooooooooooooo

| Niveau de résultat | 2023 | 2022 | Variation |
|--------------------|------------------|--------------|------------------|
| Exploitation | - 354 013 | - 649 509 | 295 496 |
| Financier | - 664 214 | 579 500 | - 1 243 714 |
| Exceptionnel | 35 429 | - | 35 429 |
| Impôts | 54 547 | 73 718 | - 19 171 |
| Total en € | - 928 251 | 3 709 | - 931 960 |

4.7. RESULTAT D'EXPLOITATION : DEFICITAIRE POUR 354 013€

4.7.1 PRODUITS D'EXPLOITATION

Les produits d'exploitation représentent 137 380€ et comprennent principalement pour :

- 62 000 € des prestations de services rendues à Procivis Participations et Cautialis,
- 74 370€ de refacturations à Procivis UESAP de charges acquittées pour son compte.

4.7.2 CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation sont de 491 394€, dont les principaux postes sont :

- 435 027€ de charges externes dont 74 370€ ont été refacturées à Procivis UESAP,
 - o Dans ces charges externes, on retrouve les prestations facturées par Procivis UESAP pour 249K€, les assurances pour 38K€, les honoraires CAC et sous-traitance comptable et paie pour 31K€, les prestations concernant la nouvelle charte graphique Immo de France pour 23K€, ...
- 44 952€ de charges de personnel et de mise à disposition ;

En application des nouvelles réglementations en vigueur depuis 2008, le montant des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 21 078€ HT, et concerne intégralement la mission de contrôle légal des comptes.

4.8. RESULTAT FINANCIER : DEFICITAIRE DE 664 214€

4.8.1 PRODUITS FINANCIERS

Les produits financiers s'élevaient à 1 122 710€ et portent d'une part, sur les dividendes pour 1 048 024€ et d'autre part, sur la rémunération des placements financiers pour 74 686€.

4.8.2 CHARGES FINANCIERES

Les charges financières s'élevaient à 1 786 924€ et portent d'une part, sur les dépréciations de certaines participations pour 1 781 811€ et d'autre part, sur les intérêts financiers du PGE pour 5 112€.

4.9. RESULTAT EXCEPTIONNEL : POSITIF DE 35 429€

On retrouve dans ce résultat, des régularisations opérées sur d'anciennes créances et dettes.

4.10. IMPOTS : PRODUIT DE 54 547€

L'économie d'impôt générée par le groupe d'intégration fiscale sur l'exercice 2023 est de 54 547€ et ne concerne que la société Courtassurim.

4.11. AUTRES INFORMATIONS

TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES

En application des dispositions du règlement ANC 2014-03, aucune transaction avec les parties liées n'est mentionnée dans l'annexe :

- en raison du caractère non significatif des transactions,
- soit parce que ces transactions sont conclues aux conditions normales de marché ;
- ou encore parce qu'elles ne font pas partie du champ des transactions à mentionner.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE :

Néant

EFFECTIFS

La société n'emploie pas de salariés.

ENGAGEMENT HORS BILAN

Néant

CONSOLIDATION

Les seuils de l'obligation n'étant plus atteints depuis deux ans, la société a décidé de ne plus établir de comptes consolidés à compter de l'exercice 2023.

LE DIRECTEUR GENERAL

Lextenso
LA GRANDE ARCHE LA DÉFENSE
PAROI NORD
1 PARVIS DE LA DÉFENSE
92 044 PARIS - LA DÉFENSE CEDEX

Paris, le 22 août 2024

Madame, Monsieur,

Suite à notre assemblée générale du 18 juin 2024 et à notre conseil d'administration du 15 mai, vous trouverez ci-joint pour l'accomplissement des formalités et le dépôt des comptes, les documents suivants :

- un pouvoir pour formalités,
- un extrait certifié conforme du procès-verbal du conseil d'administration du 15 mai 2024 relatif à la cooptation de Monsieur Pierre Le Jeune,
- deux extraits certifiés conformes du procès-verbal de l'assemblée générale du 18 juin 2024 relatif à la cooptation de Monsieur Olivier Lingat, à l'approbation des comptes 2023 et au non renouvellement d'un Commissaire aux comptes,
- une copie de la pièce d'identité de Messieurs Le Jeune et Lingat ainsi que leur déclaration de non-condamnation,
- un exemplaire certifié conforme des comptes annuels 2023,
- un exemplaire certifié conforme du rapport du commissaire aux comptes.

Nous vous souhaitons bonne réception de ces documents et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



Guillaume MACHER

PROCIVIS IMMOBILIER
Société Anonyme
Au capital de 57 712 347,00 euros
Siège Social : 28 à 34 rue du Château des Rentiers
75013 PARIS
391 779 196 R.C.S. PARIS

PROCES VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 18 JUIN 2024

L'an deux mil vingt-quatre,
Le 18 juin,
A 14 heures 30,

Les actionnaires de la société PROCIVIS Immobilier, société anonyme au capital de 57 712 347,00 euros divisé en 8 244 621 actions d'une même valeur nominale de 7 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Mixte à Paris 13ème – au siège 28 à 34 rue du Château des Rentiers à la suite de la convocation qui leur a été faite par lettre en date du 29 mai 2024, conformément à la loi et aux statuts.

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

L'assemblée procède immédiatement à la composition du bureau.

- Monsieur Mathieu MASSOT Président du Conseil d'Administration, préside la séance.
 - Monsieur Jean-Pierre MOUCHARD, représentant de PROCIVIS NOUVELLE AQUITAINE,
 - Monsieur Stéphane SAUTIER, représentant de PROCIVIS VALLEE DU RHONE,
- Les actionnaires présents et acceptants, sont appelés aux fonctions de scrutateur.

Madame Emmanuelle BOVI est désignée comme secrétaire de séance.

Monsieur Franck BOYER du Cabinet Mazars, Commissaire aux comptes de la société, régulièrement convoqué par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 29 mai 2024, assiste à la réunion. Monsieur Paul CARRERE du Cabinet PricewaterhouseCoopers Audit, Commissaire aux comptes régulièrement convoqué par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 29 mai 2024, assiste également à la réunion.

Après avoir constaté la composition du bureau, le Président communique à l'Assemblée la feuille de présence dont il résulte que 55 actionnaires représentant 8 063 545 actions sur 8 244 621 actions composant le capital social, sont présents ou régulièrement représentés.

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

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

- la copie de la convocation adressée à chaque actionnaire,
- la feuille de présence,
- les formulaires de vote par correspondance,

- les pouvoirs des actionnaires représentés,
- les projets de résolutions,
- les copies des lettres de convocation adressées sous la forme recommandée aux Commissaires aux comptes avec les récépissés postaux.

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

De la compétence de l'assemblée générale ordinaire

1. Rapport de gestion du Conseil d'administration - Rapport du Commissaire aux Comptes - Approbation des comptes annuels et de l'annexe relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 - Quitus aux administrateurs ;
2. Affectation de résultat de l'exercice 2023 ;
3. Approbation du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'art. L 225-38 et L 225-42 du Code de commerce ;
4. Dépenses et charges non déductibles ;
5. Ratification et nomination de mandats d'administrateurs ;
6. Non renouvellement d'un commissaire aux comptes.

De la compétence de l'assemblée générale extraordinaire

7. Augmentation de capital réservée ;
8. Pouvoirs à déléguer au Conseil d'administration en vue de la réalisation matérielle de ladite augmentation de capital ;
9. Modification corrélative des statuts.

De la compétence de l'assemblée générale mixte

10. Pouvoirs.

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

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

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Première résolution - Approbation des comptes de l'exercice 2023

Après avoir entendu le rapport de gestion du Conseil d'administration et les rapports des commissaires aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes sociaux de l'exercice 2023, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

En conséquence, elle donne quitus aux administrateurs de leur gestion pour l'exercice 2023.

Cette résolution est votée à l'unanimité.

Deuxième résolution - Affectation du résultat

L'Assemblée générale, sur proposition du Conseil, décide d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à 928 252,56 € en réduction du report à nouveau créditeur, le portant ainsi à 3 977 767,64 €.

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

Cette résolution est votée à l'unanimité.

Est absent :

- Monsieur Jacques LE GUENNEC, administrateur

Assistent également à la réunion :

Monsieur Franck Boyer, commissaire aux comptes,
Monsieur Nicolas Jolivet, commissaire aux comptes,
Monsieur Guillaume MACHER, Directeur Général,
Monsieur Philippe HELIGOIN, Secrétaire général Procivis,
Madame Emmanuelle BOVI, Secrétaire générale adjointe Procivis et secrétaire de séance.

Le Président ouvre la séance en rappelant que le Conseil s'est réuni à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

[...]

2. Cooptation

[...]

Plus de la moitié des administrateurs étant présente, le quorum est atteint et le Conseil peut valablement délibérer.

[...]

2. COOPTATION

[...]

Un seul poste d'administrateur n'étant ouvert à la cooptation, le Conseil d'administration décide, à l'unanimité, de coopter :

- **M. Pierre Lejeune pour la durée du mandat restant à courir de M. Cyril Gasparotto, démissionnaire.**

[...]

Aucune autre question n'étant posée et plus personne ne souhaitant s'exprimer, la séance est levée à 16h15.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, lequel après lecture et discussion a été signé par le Président et un administrateur.

Pour extrait certifié conforme

Le Directeur général



Guillaume Macher

mazars

61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

**CERTIFIE CONFORME
A L'ORIGINAL**

pwc

11 Rue Arthur III – C.S. 24241
44263 Nantes Cedex



PROCIVIS IMMOBILIER

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Mazars
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes
à Directoire et conseil de surveillance
Siège social : 61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX
Capital de 8 220 000 euros - RCS Nanterre 734 324 153

PricewaterhouseCoopers Audit
Société par Actions simplifiée d'Expertise Comptable et de
Commissariat aux Comptes
Siège social : 63 rue de Villiers 92208 Neuilly sur Seine Cedex
Capital social de 2 510 460 euros - RCS Nanterre N° 572 906 480

PROCIVIS IMMOBILIER

Société anonyme au capital de 56 602 182€

Siège social : 28-34 Rue du Château des Rentiers - 75113 PARIS 13

RCS : PARIS 391 779 196

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'Assemblée générale de la société PROCIVIS IMMOBILIER,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PROCIVIS IMMOBILIER 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 et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne l'évaluation des titres de participation.

Votre société a procédé à des tests de dépréciation des titres de participations et parts dans les entreprises liées selon les modalités décrites en notes 3 et 4.2 de l'annexe. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ces tests de dépréciation et hypothèses utilisées et nous avons vérifié que ces paragraphes de l'annexe donnent une information appropriée.

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 les textes légaux et réglementaires.

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

Autres informations

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

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

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

Responsabilités des commissaires 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

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 3 juin 2024



Franck Boyer

Associé

PricewaterhouseCoopers Audit

Nantes, le 3 juin 2024



Nicolas Jolivet

Associé