

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	156 322		156 322	143 845
Chiffres d'affaires nets	156 322		156 322	143 845
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			86 029	438 549
Autres produits			11	
PRODUITS D'EXPLOITATION			242 363	582 394
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			221 821	169 449
TOTAL charges externes :			221 821	169 449
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			3 746	1 262
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			63 877	59 116
Charges sociales			33 750	29 842
TOTAL charges de personnel :			97 627	88 958
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				49 000
TOTAL dotations d'exploitation :				49 000
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			73 247	25 768
CHARGES D'EXPLOITATION			396 441	334 438
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(154 077)	247 956

COMPTE DE RÉSULTAT (seconde partie)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(184 077)	247 856
Bénéfice attribué ou perte transférée	69 900	11 232
Perte supportée ou bénéfice transféré	119 350	821 178
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	178 215	27 546
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	285 402	291 536
Autres intérêts et produits assimilés	52 996	481
Reprises sur provisions et transferts de charges	6 486 783	
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	7 003 395	319 563
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	264 853	340 996
Intérêts et charges assimilées	43 019	2 360
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	307 872	343 356
RÉSULTAT FINANCIER	6 695 524	(23 793)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	6 491 988	(385 783)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	6 214	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	6 214	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		231
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	6 485 856	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	120 000	
	6 605 856	231
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(6 599 641)	(231)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	7 321 873	913 188
TOTAL DES CHARGES	7 429 618	1 299 202
BÉNÉFICE OU PERTE	(107 645)	(386 014)



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				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	12 529 886	3 049	12 526 837	7 916 848
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	49 054 152	45 307 551	3 746 601	3 839 227
Prêts	4 473 953	290 886	4 183 066	3 575 485
Autres immobilisations financières	1 530		1 530	1 530
TOTAL immobilisations financières :	66 059 521	45 601 486	20 458 035	15 335 091
ACTIF IMMOBILISÉ	66 059 521	45 601 486	20 458 035	15 335 091
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				251
Créances clients et comptes rattachés	203 012		203 012	197 189
Autres créances	3 299 141	532 768	2 766 373	5 331 802
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	3 502 163	532 768	2 969 385	5 529 242
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	1 000 000		1 000 000	
Disponibilités	1 970 228		1 970 228	5 177 539
Charges constatées d'avance				
TOTAL disponibilités et divers :	2 970 228		2 970 228	5 177 539
ACTIF CIRCULANT	6 472 391	532 768	6 030 613	10 706 782
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	72 531 902	46 134 254	26 397 648	26 041 872

BILAN (passif)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 15 592 701	15 592 701	15 592 701
Primes d'émission, de fusion, d'apport, . . .	8 155 730	8 155 730
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	3 817	3 817
Réserves statutaires ou contractuelles	711 239	711 239
Réserves réglementées		
Autres réserves	328 040	328 040
Report à nouveau	(1 336 584)	(950 571)
Résultat de l'exercice	(107 645)	(386 014)
TOTAL situation nette :	23 347 298	23 454 943
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	23 347 298	23 454 943
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	210 000	90 000
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	210 000	90 000
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	2 617 622	2 351 909
TOTAL dettes financières :	2 617 622	2 351 909
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS	4 810	4 810
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	90 857	67 104
Dettes fiscales et sociales	42 721	40 090
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	51 917	1 916
Autres dettes	32 423	31 101
TOTAL dettes diverses :	217 918	140 211
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	2 840 350	2 496 930
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	26 397 648	26 041 872

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

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
EN DATE DU 11 JUIN 2024

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

Les associés de la SACICAP LogiCap Normandie, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, à capital variable, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire à 10 heures en salle de réunion au Radsson Blu Hôtel, 6-8 rue du Donjon à Rouen (76000), sur convocation du Conseil d'Administration par lettre en date du 21 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 Monsieur René LEBLANC, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

Monsieur Christian GIUGANTI, représentant LogiRys, et Monsieur Philippe HELIGOIN, représentant PROCIVIS, deux actionnaires représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires 31 257 voix et acceptant cette fonction, sont désignés en qualité de scrutateurs.

Monsieur Franck GIROUARD est désigné secrétaire.

Le cabinet FIDUCIAIRE EXPERTISE AUDIT, commissaire aux comptes titulaire convoqué par lettre recommandée avec accusé réception en date du 21 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 326 021 parts sur les 326 891 parts composant le capital social.

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

Etant constaté que :

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

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

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

- Les copies de la lettre de convocation adressée aux associés,
- La copie et l'avis de réception de la lettre de convocation du Commissaire aux Comptes,
- La feuille de présence de l'Assemblée, les pouvoirs des actionnaires représentés, et la liste des associés,
- Les statuts actuels de la Société,
- Le rapport de gestion du Conseil d'administration sur l'exercice 2023,
- Les rapports du Commissaire aux comptes,
- Les comptes annuels de l'exercice 2023,
- Le texte des projets de résolutions soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

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

- 1- Lecture du rapport de gestion annuel et du rapport des Commissaires aux Comptes,
- 2- Approbation du bilan et des comptes sociaux de l'exercice 2023,
- 3- Quitus aux Administrateurs,
- 4- Lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes et approbation des conventions réglementées visées à l'article L225-38 du code du commerce,
- 5- Affectation du résultat,
- 6- Renouvellement des mandats des Réviseurs,
- 7- Fixation du montant global annuel de l'indemnité compensatrice alloué aux membres du Conseil d'Administration,
- 8- Affectation à la réserve de disponibilité,
- 9- Pouvoirs en vue des formalités.

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

Il donne ensuite la parole au Commissaire aux Comptes pour la lecture du rapport sur les comptes de l'exercice 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 collège se réunisse séparément afin de procéder au vote des résolutions proposées et de désigner un délégué chargé de rapporter, à l'Assemblée, ce vote du collège.

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

Le Président met ensuite successivement aux voix les résolutions suivantes :

[...]

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le bilan de l'exercice 2022 fait apparaître un déficit de - 107 645,12 €, décide d'affecter le résultat conformément aux dispositions statutaires comme suit :

Au compte de report à nouveau - 107 645,12 €

A titre d'information,

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

Exercice	Dividendes
2022	0
2021	0
2020	0

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

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

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prend acte qu'il n'est attribué aucune distribution de dividendes pour l'exercice 2023. Aussi, l'enveloppe de réserve de disponibilités sera dotée de 0 euros.

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

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

HUITIEME 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 A	20%	Adoptée		
Collège B	10 %	Adoptée		
Collège C	10 %			
Collège D	50 %	Adoptée		
Collège E	10 %	Adoptée		
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 Mont-Saint-Aignan, le 11 juin 2024
Pour extrait certifié conforme à l'original

Bruno MOSCARDINI
Directeur Général LogiCap Normandie





Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

LogiCap Normandie

Société anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif
pour l'Accession à la propriété à capital variable
27 rue Raymond Aron – 76 130 MONT SAINT AIGNAN

Exercice clos le 31 décembre 2023



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'Assemblée Générale de la société LogiCap Normandie,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société LogiCap Normandie relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{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 Normandie.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

Autres informations

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

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

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

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

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



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

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

Comme précisé par l'article L.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, le 27 mai 2024

FIDUCIAIRE EXPERTISE AUDIT
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Signé électroniquement le 27/05/2024 par
Jean-Francois Magat



Jean-François MAGAT

Signé électroniquement le 27/05/2024 par
Corinne Martial Magninat



Corinne MARTIAL



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				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	12 529 886	3 049	12 526 837	7 916 848
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	49 054 152	45 307 551	3 746 601	3 839 227
Prêts	4 473 953	290 886	4 183 068	3 575 485
Autres immobilisations financières	1 530		1 530	1 530
TOTAL immobilisations financières :	66 059 521	46 601 486	20 458 035	15 335 091
ACTIF IMMOBILISÉ	66 059 521	46 601 486	20 458 035	15 335 091
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				251
Créances clients et comptes rattachés	203 012		203 012	197 189
Autres créances	3 299 141	532 768	2 766 373	5 331 802
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	3 502 153	532 768	2 969 385	6 529 242
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	1 000 000		1 000 000	
Disponibilités	1 970 228		1 970 228	6 177 539
Charges constatées d'avances				
TOTAL disponibilités et divers :	2 970 228		2 970 228	6 177 539
ACTIF CIRCULANT	6 472 381	532 768	6 039 613	10 706 782
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	72 531 902	46 134 254	28 397 648	26 041 872

BILAN (passif)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont verse 15 592 701	15 592 701	15 592 701
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	8 155 730	8 155 730
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	3 817	3 817
Réserves statutaires ou contractuelles	711 239	711 239
Réserves réglementées		
Autres réserves	328 040	328 040
Report à nouveau	(1 336 584)	(950 571)
Résultat de l'exercice	(107 645)	(386 014)
TOTAL situation nette :	23 347 298	23 454 943
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	23 347 298	23 454 943
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	210 000	90 000
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	210 000	90 000
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	2 617 622	2 351 909
TOTAL dettes financières :	2 617 622	2 351 909
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS	4 810	4 810
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	90 857	67 104
Dettes fiscales et sociales	42 721	40 090
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	61 917	3 916
Autres dettes	32 423	31 101
TOTAL dettes diverses :	217 918	140 211
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	2 840 360	2 496 830
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	26 397 648	26 041 872

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	156 322		156 322	143 845
Chiffres d'affaires nets	156 322		156 322	143 845
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Réprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			88 029	438 549
Autres produits			11	
PRODUITS D'EXPLOITATION			242 383	582 394
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			221 821	169 449
TOTAL charges externes :			221 821	169 449
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			3 746	1 282
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			83 877	59 116
Charges sociales			33 750	29 842
TOTAL charges de personnel :			87 827	88 958
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				49 000
TOTAL dotations d'exploitation :				49 000
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			73 247	25 788
CHARGES D'EXPLOITATION			396 441	334 438
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(154 077)	247 956

COMPTE DE RÉSULTAT (seconde partie)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(154 077)	347 956
Bénéfice attribué ou perte transférée	69 900	11 232
Perte supportée ou bénéfice transféré	119 350	621 178
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	178 215	27 546
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	285 402	291 536
Autres intérêts et produits assimilés	52 995	481
Reprises sur provisions et transferts de charges	0 486 783	
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	7 003 395	319 563
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	264 853	340 996
Intérêts et charges assimilées	43 019	2 360
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	307 872	343 356
RÉSULTAT FINANCIER	6 695 524	(23 793)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	6 491 996	(385 783)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	6 214	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	6 214	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		231
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	6 485 856	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	120 000	
	6 605 856	231
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(6 599 641)	(231)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	7 321 873	913 188
TOTAL DES CHARGES	7 429 516	1 299 202
BÉNÉFICE OU PERTE	(107 643)	(386 014)

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	26.397.647,95 €
- Capitaux propres	23.347.297,58 €
- Perte de l'exercice	-107.645,12 €

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

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

CHAPITRE 1 - Principes, règles et méthodes comptables

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

Il est précisé que la société « LogiCap Normandie » :

- Fait l'objet d'une consolidation de ses comptes avec ceux de la société d'habitations à loyer modéré « LogiRep ».
- La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

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

Postes	2022	Entrées	Transfert	Sorties	2023
Logiciels	0	0	0	0	0
Total I	0	0	0	0	0
Matériel de bureau	0				0
Mobilier	2 618			2 618	0
Immobilisations corporelles	2 618	0	0	2 618	0
Participations	0				0
Autres participations	14 406 228	4 609 415		6 485 758	12 529 886
Autres titres	48 947 251	106 901			49 054 152
Prêts	3 803 497	1 550 742		880 286	4 473 953
Dépôts versés	1 530				1 530
Immobilisations financières	67 158 506	6 267 058	0	7 366 044	66 059 521
IMMOBILISATIONS	67 161 124	6 267 058	0	7 368 662	66 059 521
Matériel de bureau	0	0			0
Mobilier	2 618			2 618	0
Immobilisations corporelles	2 618	0	0	2 618	0
Autres participations	6 487 380	1 524		6 485 856	3 049
Autres titres	45 108 024	199 527			45 307 551
Prêts	228 012	63 801		927	290 886
Dépôts versés	0				0
AMORTISSEMENTS	2 618	0	0	2 618	0
Provisions	51 823 416	264 853	0	6 486 783	45 601 486
VALEUR NETTE	15 335 091				20 458 035

*Immobilisations financières**Tableau des filiales et participations*

Sociétés	Informations relatives aux sociétés			
	Capital	Autres capitaux propres	Dernier Résultat connu	% détenu
FILIALES (détenues à plus de 50%)				
LOGIH Normandie	8 500 000	-1 236 154	203 047	97,65%
HLM SOLILOGIS	3 836 148	-1 008 567	-66 781	26,75%
SCI Georges d'Ambroise				100,00%
SCI La Manche	1 524		21 099	99,00%
SCI Le Trocadéro				100,00%
PARTICIPATIONS (détenues entre 10 et 50%)				
IMMO DE France Normandie				27,35%
SCCV Franqueville St Pierre Edenparck	200		-55 553	49,00%
CitAme	10 650 000	-1 647 607	-145 690	0,45%
SACICAP Le Havre Normandie	720 894	3 565 992	-109 522	13,87%
SCCV Louviers Ilôt E	200		-35 862	49,00%
SCCV Louviers Ilôt F	200		-13 093	49,00%
SCCV Louviers porte de l'Eau	200		-38 547	49,00%
SCCV Rouen Les Broches	200		165 575	49,00%
SCCV Résidence Jeanne d'Arc	200		-24 261	49,00%
SCCV La Poste Louviers	200		-3 708	49,00%
SCCV Darnetal Vallée du Robec	200		-15 817	49,00%
SCCV Rouen Estouteville	200		-198 562	14,00%

Titres LOGIH Normandie :

La société s'est évertuée en 2023 et dans la continuité de 2022 à mieux évaluer ses opérations (évaluation financière réaliste des opérations, abandon des sujets à risque, optimisation pour améliorer les équilibres financiers, etc...) et à relancer le développement des opérations.

La société reste sur des objectifs futurs d'une production avoisinant les 150 logements par an.

En 2023 au moins 130 logements ont été passés en Comité d'investissement. Les PC modificatifs déposés avec l'objectif d'une amélioration des marges sur les opérations de Louviers ilots E et F, ainsi que Franqueville ont été purgés et les travaux ont débutés sur le premier semestre 2023. Ces nouveaux éléments offrent de meilleures perspectives financières pour les exercices 2025 et 2026.

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	0			0
Provisions pour risques	0			0
Autres provisions pour risques	90 000	120 000		210 000
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	90 000	120 000	0	210 000
Provisions sur titres de participation	6 487 380	1 524	6 485 856	3 049
Provisions sur immobilisations financières	45 336 036	263 328	927	45 598 437
Provisions sur clients douteux	0			0
Provisions sur tiers c/c SCI	618 798		86 029	532 768
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	52 442 213	264 853	6 572 812	46 134 254
TOTAL GÉNÉRAL	52 532 213	384 853	6 572 812	46 344 254

Dotations et reprises d'exploitation	0	86 029
Dotations et reprises financiers	264 853	6 486 783
Dotations et reprises exceptionnels	120 000	

2.3.- Créances et DettesCréances

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	4 473 953		4 473 953	0
Autres immobilisations financières	1 530			1 530
Acomptes fournisseurs	0			
Clients douteux ou litigieux	0			
Autres créances clients	203 012	203 012		
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	118 570	118 570		
Etat : autres impôts et taxes	0			
Etat : divers	0			
Groupe et associés	3 063 864	89 469	2 974 395	
Débiteurs divers	116 707	116 707		
Charges constatées d'avance		0		
TOTAUX	7 977 636	527 758	7 448 349	1 530
Montant des prêts accordés dans l'exercice	1 550 742			
Montant des remboursements de l'exercice	880 286			
Prêts et avances consentis aux associés				

Dettes

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts & dettes à 1 an au plus à l'origine				
Emprunts & dettes à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts & dettes financières divers				
Avances et acomptes clients	4 810	4 810		
Fournisseurs et comptes rattachés	90 857	90 857		
Personnel et comptes rattachés	9 708	9 708		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	15 801	15 801		
Etat : impôts sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	15 374	15 374		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts et taxes	1 380	1 380		
Dettes sur immobilisations & cptes rattachés	51 917	51 917		
Groupe et associés	2 470 589	119 350	2 351 239	
Autres dettes	179 913	32 423	147 490	
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	2 840 350	341 621	2 498 729	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant des divers emprunts auprès associés				

2.4- Capital social

	2022	Mouvement	2023
Nombre d'actions	326 891	0	326 891
Nominal	47,70	47,70	47,70
Capital	15 592 701	0	15 592 701

2.5- Produits à recevoir et charges à payer

Postes concernés	Postes du bilan		Comptes rattachés	
	Actif	Passif	à recevoir	à payer
Autres créances	3 299 141			
Etat à payer			7 847	
SCI			81 132	
Fournisseurs		90 857		37 996
Clients	203 012	4 810		
Dettes fiscales et sociales		42 721		
Personnel				9 708
Charges sociales				4 850
Charges fiscales				703
Autres dettes		32 423		
SCI				119 350
Divers				

2.6- Charges et produits d'avance

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

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

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

3.2- Résultat financier

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

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

3.3 Résultat exceptionnel

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

Détail des charges et produits exceptionnels	2023	
	Charges	Produits
Ajustement des comptes de prêts		4 578
Clôture SCI		
Ajustement des comptes de fournisseurs		1 636
Cession de titres	6 485 856	
Provision pour risque social	120 000	
TOTAUX	6 605 856	6 214

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

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

4.2- Information sur la situation fiscale différée

A la fin de 2023, les déficits fiscaux reportables sur les résultats taxables au taux de droit commun sont de 3.557.995 €.

4.3- Engagements reçus

Garantie Cautialis pour une valeur de 340.950 €.

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

4.4- Evènement post-clôture

Néant.

**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 11 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

Partie 1 – Conjoncture et Activité	3
A. LA CONJONCTURE EN 2023.....	3
1- Conjoncture	3
2- Hausse des coûts de construction.....	4
3- Synthèse de l’environnement pour 2024 pour les métiers de production	4
B. LE GROUPE POLYLOGIS.....	4
C. LA SACICAP LOGICAP NORMANDIE	6
1- Les missions sociales	6
2- Activité immobilière.....	7
3- Autres faits marquants de l’exercice	8
Partie 2 – Comptes Sociaux.....	10
A. BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE L’EXERCICE 2023.....	10
1- Bilan.....	10
2- Compte de résultat	11
B. AFFECTATION DU RESULTAT.....	11
C. DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES	11
Partie 3 – Informations relatives aux filiales et participations.....	12
A. LE RESEAU PROCIVIS.....	12
B. LA FONCIERE PROCIVIS.....	13
C. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CIFD	14
D. CAUTIALIS.....	14
E. CORIHN	15
F. SCI LA MANCHE.....	15
G. IMMO DE FRANCE NORMANDIE.....	15
H. LOGIH NORMANDIE	16
Partie 4 - Administration de la Société.....	18
A. CONSEIL D’ADMINISTRATION	18
B. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE.....	19
C. MANDAT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	19
Partie 5 – Informations relatives au capital social.....	20
A. CAPITAL SOCIAL	20
B. ACTIONNARIAT SALARIE.....	20
Partie 6 – Informations sur les délais de paiement.....	21
Partie 7 – Evénements importants survenus depuis la clôture de l’exercice	
Perspectives d’Avenir	21
A. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE	
L’EXERCICE	22
B. PERSPECTIVES D’AVENIR 2024.....	22

[Partie 1 : Conjoncture et Activité

A – LA CONJONCTURE EN 2023

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'affaiblissement 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 s'est poursuivie 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'INSEE 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 du Havre),
- 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 de la transition 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)

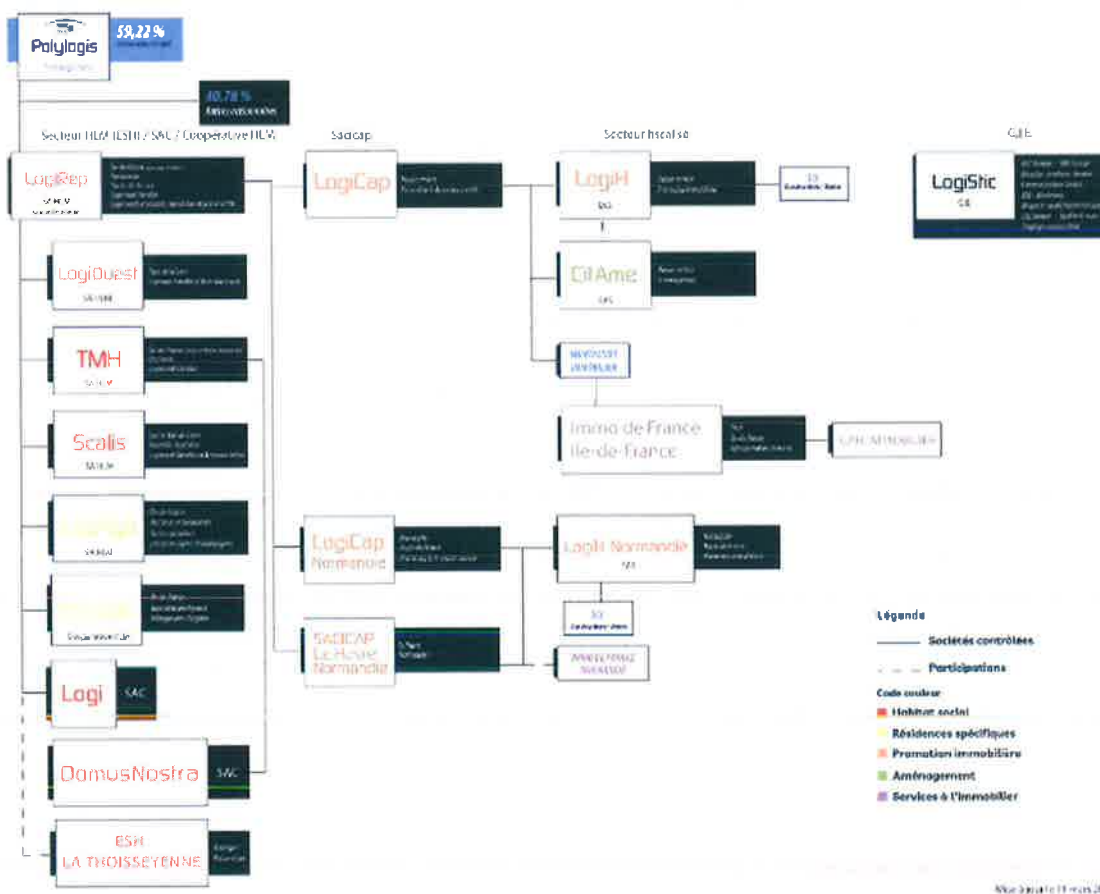
Les filiales de promotion/accession ont construit et mis en livraison 214 logements destinés à l'accession.

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 et CPH Immobilier, Administration de Biens

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.



Mise à jour le 11 mars 2024

C – LA SACICAP LOGICAP NORMANDIE

1- Les Missions sociales

Les besoins identifiés étant supérieurs aux obligations des SACICAP du Groupe Polylogis, des partenariats avec d'autres SACICAP extérieures sont maintenus, notamment la SNCF HABITAT, nous la remercions de sa participation.

Objectifs et réalisé en 2023

Le réseau Procivis, réuni en Assemblée Générale Extraordinaire mardi 15 novembre 2022, a adopté à l'unanimité la nouvelle convention de partenariat avec l'État. Cette troisième convention marque un tournant dans les relations de Procivis avec les pouvoirs publics et insiste sur la notion de territorialité du Réseau ; avec une convention qui laisse de la liberté aux SACICAP. Elles ont vocation à poursuivre leur soutien aux politiques de l'Habitat dans leurs territoires suivant 2 grands axes : la production (produire du logement social : BRS / PSLA / prêt accession) et la rénovation (Plan Initiatives Copropriétés (grosse urgence politique), Rénovation énergétique (préfinancement ma prime rénov...), Aménagement du territoire, Logements adaptés et décents).

Cette troisième Convention avec l'Etat a été signée le 24 janvier 2023 par Yannick Borde, Président de Procivis UES-AP et Olivier Klein Ministre Délégué à la Ville et au Logement à l'occasion des vœux de Procivis.

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 Normandie 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 4 829 824 €.

Le montant des avances non remboursées au 31 décembre 2023 est de 4 148 160 €.

LogiCap Normandie est également intervenu dans le cadre des dossiers de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) sur 18 dossiers nouveaux représentant un montant global de 142 551,44 €. Nous avons engagé au 31 décembre 2023 70 975,71 €.

Sur les dossiers mis en force en 2022, trois ont fait l'objet d'un remboursement et il en reste un en cours de remboursement pour 4 480 €. Nous avons également un dossier en souffrance datant de 2021 avec un remboursement en attente de 4 560 €.

Les encours de prêts Missions sociales à des particuliers s'élèvent au 31 décembre 2023 à 326 K€.

Les retards de paiement sont provisionnés à hauteur de 291 K€ soit en net 35 K€.

L'encours de prêts est pour l'essentiel géré par la SACICAP Franche-Comté.

Pour l'année 2024 LogiCap Normandie 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 Normandie détient des participations minoritaires dans des opérations initiées par sa filiale de promotion immobilière : LogiH Normandie.

Au cours de l'exercice, une nouvelle SCCV a été créée : SCCV Darnetal vallée du Robec

Deux nouvelles opérations sont en projet pour 2024 :

- Deville lés Rouen : Montage PC
- Préaux : Montage PC

Dans le cadre de cette activité LogiCap Normandie contribue en prenant des participations minoritaires et en apportant sa quote-part de fonds propre 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 collègues 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€ 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'agrément pour exercer son activité sur le territoire de la Normandie.

-
- Cession à LogiRep par LogiCap Normandie de 723 parts de 47,70 € soit 34 487,10 € provenant du rachat :
 - o Des actions détenues par Action Logement et ses filiales (698 actions),
 - o De diverses actions, faisant suite à des demandes individuelles de rachat ou de succession (25 actions).

-
- Acquisition par LogiCap Normandie de 822 parts de 7 € soit 5 754 € de Procivis Immobilier.
-

- Achat par LogiCap Normandie de 450 000 actions ordinaires de LogiH Normandie pour un montant de 4,5M€.

-
- Achat par LogiCap Normandie de 10 940 actions de 10€ soit 109 400€ de Immo de France Normandie.

[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

1- Bilan (en K€)

ACTIF (en K€)	2023	2022	PASSIF (en K€)	2023	2022
Actifs nets immobilisés	20 458	15 335	Capitaux propres	23 347	23 455
			Provisions pour risques et charges	210	90
Actifs circulants	5 940	10 707	Dettes (toutes à moins d'un an)	2 840	2 497
	26 398	26 042		26 398	26 042

A l'actif

- L'actif immobilisé de 20 458 K€ concerne exclusivement les immobilisations financières dont 16 273 K€ de participations (dont 4,5 M€ d'augmentation de capital de LogiH Normandie) et 4 183 K€ de prêts ou avances notamment aux Missions Sociales (à noter 291 K€ de provisions pour dépréciation des prêts douteux).
- Le poste actif circulant de 5 940 K€ concerne essentiellement les autres créances pour 2 766 K€ (avances en compte courant des SCCV diminution du CC de LogiH Normandie par incorporation au capital social lors de l'augmentation du Capital en 2023) contre 5 331 K€ en 2022 et les disponibilités 2 970 K€ contre 5 178 K€ en 2022.

Au passif

- Les capitaux propres s'élèvent à 23 347 K€ dont 15 592 K€ de capital Social et - 108 K€ de résultat déficitaire de l'exercice.
- Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 210 K€ contre 90 K€ en 2022, du fait d'une provision pour le litige de l'ancien Directeur Général.
- Les dettes s'élèvent à 2 840 K€ contre 2 497 K€ en 2022 dont 2 618 K€ d'emprunts et dettes financières, dû majoritairement à l'avance en compte courant de LogiCap Normandie d'environ 1,6 M€, ainsi qu'à 888 K€ de dettes sur les Compte Courant SCI représentant la part des pertes sur les opérations que doit assumer la société (la majorité représentée par les Portes de l'Eau).

Au 31 décembre 2023, le total du bilan de la société s'élève à 26 397 647,95 € contre 26 041 872,28 € pour l'exercice précédent.

2- Compte de résultat

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

- Le chiffre d'affaires s'élève à 156 322 € contre 143 845 € au titre de l'exercice précédent.
- Ainsi, le total des produits d'exploitation ressort à 242 363 € pour 582 394 € en 2022.
- Les charges d'exploitation s'élèvent à 396 441 € contre 334 438 € au titre de l'exercice précédent dont 221 821 € de charges externes et 97 627 € de charges de personnel.
- Ainsi, le résultat d'exploitation ressort à - 154 077 € contre 247 956 € au titre de l'exercice précédent.
- Les bénéfices attribués sur les SCCV sont de 69 900 €, et les pertes s'élèvent à 119 350 €.
- Le résultat financier ressort à 6 695 524 € contre - 23 793 € au titre de l'exercice précédent dont 7 003 395 € de produits financiers comprenant 285 402 € de dividendes de nos filiales CIFD et Immo de France Normandie et surtout 6 486 782 € de reprise de provision de dépréciation des titres de CORIHN (passée en perte depuis la liquidation de cette dernière en 2023) déduction faite de 307 871 € de charges financières dues pour l'essentiel à la compensation du remboursement des titres CIFD (199,5 K€) et à la dépréciation des prêts missions sociales douteux complétés par 43 K€ de charges d'intérêts sur les avances en compte courant.
- Le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à 6 491 996 € contre - 385 783 € pour l'exercice précédent.
- Le résultat exceptionnel ressort à - 6 599 641 € dû à une charge exceptionnelle de 6 485 855 € représentant la perte sur les titres CORIHN et une provision de 120 000 € pour le litige en cours avec l'ancien Directeur Général.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat de l'exercice se solde par une perte de 107 645,12 € contre une perte de 386 014,64 € au titre de l'exercice précédent.

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

B – AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice 2023 s'élevant à - - 107 645,12 € ainsi :

- **Au compte de report à nouveau : - 107 645,12 €**

C – DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons les sommes distribuées à titre de dividendes, au titre des trois précédents exercices :

Exercice	Dividendes
2022	0
2021	0
2020	0

[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, lors du Conseil d'Administration de Procivis UES-AP et Procivis Immobilier de septembre 2023, 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 :

- 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 bénéfices 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 syndicat (vs 347 715 en 2022)

B – LA FONCIERE PROCIVIS :

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.

L'ACPR conditionne son accord de retrait d'agrément au fait que tous les bénéficiaires des garanties à caractère réglementé acceptent expressément ce transfert.

Pour 2024, CAUTIALIS et les services de l'ACPR étudient toutes les pistes qui permettraient de faire évoluer cette position.

E – CORIHN :

La société a été liquidée en 2023.

A noter que par suite de la clôture de la liquidation judiciaire, les titres de CORIHN de 6 485 856 € ont été soldés en charges exceptionnelles et compensés par la reprise d'une provision de même montant.

F – SCI LA MANCHE :

Les contentieux de cette SCI sont entièrement terminés depuis la fin de l'exercice 2022. Cependant, il nous restait à percevoir les fonds du jugement du Tribunal Judiciaire en date du 29 décembre 2022, qui condamnait la MAF à nous verser la somme de 22 372, 92 €. Par suite du commandement de payer délivré à la MAF début janvier 2023, celle-ci nous a versé la somme de 24 779,66 € le 11 mai 2023. La réception de ce versement mais un terme définitif à tous les litiges de la SCI et à ses activités.

Cette somme a par ailleurs permis de rembourser les avances de la SACICAP LogiCap Normandie à hauteur de 24 000 €. Ainsi les avances consenties par la SACICAP s'élèvent au 31 décembre 2023 à 405 735,36 €.

A noter que ces avances sont entièrement provisionnées dans les comptes de la SACICAP.

Il ne reste plus qu'à prononcer la liquidation de cette SCI ce qui devrait intervenir après l'Assemblée Générale du mois de juin 2024.

En conséquence, le résultat de l'exercice est bénéficiaire de 21 098, 82 €.

G – IMMO DE FRANCE NORMANDIE :

Cette filiale est détenue à 95 % par les 5 SACICAP de Normandie et à 5 % par Procvivis Immobilier. LogiCap Normandie détient une participation de 27,35 % du capital soit 2 154 030 € sur un capital de 7 875 800 €.

Immo de France Normandie :

Le retournement du marché de la transaction observé à partir du second semestre 2022 s'est confirmé en 2023 avec une baisse de 400 K€ du chiffre d'affaires de cette activité. Les autres activités – gestion locative et syndic – ont progressé du fait des acquisitions réalisées à Dieppe fin 2022 et début 2023 et de la stabilité, voire d'une légère croissance des autres agences.

Au total, le chiffre d'affaires 2023 s'est inscrit à 6.127 K€, contre 6.200 K€ en 2022.
Le résultat net de la Société, s'est établi à 438 K€ en 2023 contre 522 K€ en 2022.

Les capitaux propres d'IDFN s'établissent avant distribution à 9.554 K€ fin 2023, avec un endettement de 743 K€.

Gilbert Pierre Immobilier :

La restructuration de l'organisation commerciale de la filiale Gilbert Pierre Immobilier, ainsi que la bonne tenue des métiers de gestion et syndic ont permis de compenser le violent repli de l'activité transaction (- 43 %). Ainsi, le résultat net de GPI a progressé en 2023 : 166 K€ contre 114 K€ en 2022.

Consolidé :

Consolidé Groupe IDFN 2023 (en €)						
Sociétés	CA HT	2023/2022	Résultat Net	2023/2022	Résultat consolidé*	2023/2022
Immo de France Normandie	6 126 743	-1,2%	437 923	-13,3%		-
Gilbert Pierre Immobilier	1 602 505	-11,2%	166 033	46,0%		-
Cabinet Delabove	290 680	NS	80	NS		-
Carpentier Assurances	178 527	7,0%	118 942	7,9%		-
Total consolidé	8 198 455	0,0%	-	-	612 978	-4,4%
Résultat consolidé / Chiffres d'affaires					7,5%	

* Elimination du dividende Carpentier Assurances du résultat IDFN

La consolidation des activités conduit à une stabilité du chiffre d'affaires et à un résultat net supérieur à 600 K€.

Pour 2024, si la détente sur les taux d'intérêts se confirme l'activité devrait amorcer une reprise.

H – LOGIH NORMANDIE :

LogiH Normandie est la filiale opérationnelle en promotion immobilière de LogiCap Normandie.

Elle est détenue à 97,65 % par SACICAP LogiCap Normandie et à 2,35 % par Procivis Immobilier. Son capital social est de 8,5 M€.

Elle bénéficiait au 31 décembre 2023 d'une avance de trésorerie par LogiCap Normandie de 78 K€.

Pour le développement de ses opérations sous forme de SCCV, LogiH Normandie a apporté des capitaux propres à hauteur de 4 985 K€. Une livraison est intervenue au cours de l'exercice : Rouen les Broches. 4 opérations sont en cours de construction, Portes de l'Eau, Les Amandiers et les Cantonniers à Louviers et Eden Park à Franqueville. Une opération devrait être lancée au cours de 2024 : Darnétal. Les autres sont en cours de montage.

Participations dans les SCCV :

- SCCV Résidence Jeanne d'Arc 49 % (Logih Normandie 51 %) Achevée,
- SCCV Rouen Les broches 49 % (Logih Normandie 51 %) Achevée,
- SCCV Louviers Porte de l'eau 49 % (Logih Normandie 51 %) travaux en cours,
- SCCV Franqueville St Pierre Edenparck 49 % (Logih Normandie 51 %) travaux en cours, commercialisation en cours,
- SCCV Rouen Estouteville 14 % (Logih Normandie 86 %) en montage, PC obtenu,

- SCCV Ilot E à Louviers 49 % (Logih Normandie 51 %) travaux en cours, commercialisation en cours,
- SCCV Ilot F à Louviers 49 % (Logih Normandie 51 %) travaux en cours,
- SCCV Darnetal Vallée du Robec 49 % (Logih Normandie 51 %) PC obtenu.

Le résultat de l'exercice est bénéficiaire de **203 047,24 €** contre un résultat déficitaire en 2022 de - 836 498,04 €.

Perspectives 2024 :

L'opération Les Portes de l'Eaux est prévue d'être livrée en avril 2024.

Les travaux de l'opérations de Darnetal devraient être lancés en cours d'année.

2 projets sont en cours d'étude : Deville lès Rouen et Préaux, avec des dépôts de permis sur le premier semestre, et une commercialisation courant du second semestre.

[Partie 4 : Administration de la société

A – CONSEIL D’ADMINISTRATION

Composition du Conseil d’Administration

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

Administrateurs	Représenté 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)
Monsieur René LEBLANC, Président du CA				X
Monsieur Manuel RODA, Vice-Président du CA				X
Monsieur Hubert BAREAU			X	
Monsieur Arnaud BOUTEILLE				X
Monsieur Jean-Pierre GOETZINGER				X
Monsieur Franck GIROUARD				X
AXA ASSURANCES IARD MUTUELLES	Monsieur René LEPERT			X
LOGIREP	Monsieur Jean-Christophe PICHON			X
LOGIRYS	Monsieur Christian GIUGANTI			X
LOGICAP	Madame Karine JULIEN			X
METROPOLE ROUEN NORMANDIE	Madame Charlotte GOUJON		X	
PROCVIS PARTICIPATIONS	Monsieur Philippe HELIGOIN		X	
TROIS MOULINS HABITAT	Monsieur Gilles SAMBUSSY			X

COMMISSAIRE AUX COMPTES

DK PARTNERS -FIDUCIAIRE EXPERTISES AUDIT	Monsieur Jean-François MAGAT			2026
--	------------------------------	--	--	------

REVISEURS

GRANT THORNTON	Monsieur Christian BANDE	Date de renouvellement arrêté des comptes 2023 (AG 2024)
EXPONENS	Monsieur Yvan CORBIC	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 31 mars 2022, le Conseil d’Administration s’est prononcé pour la séparation des fonctions de Président du Conseil d’Administration et de Directeur Général exercées par Monsieur René LEBLANC en nommant à la Direction Général Monsieur Bruno MOSCARDINI.

Conventions en cours en 2023 :

- Avance en compte courant à la filiale LogiH Normandie.
- Facturation du sous bail de domiciliation du siège social de la SACICAP par LogiH Normandie
- Refacturation par la SACICAP à LogiH Normandie de la fonction de Directeur Général.

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, le commissaire aux comptes est FIDUCIAIRE EXPERTISE AUDIT - DK PARTNERS.

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.

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 :

- Personnes disposant de plus du cinquième, du tiers ou de la moitié du capital social : LogiRep
- Personnes disposant de plus du dixième du capital social : Trois Moulins Habitat et LogiRys
- Personnes disposant de plus du vingtième du capital social : Néant

Au 31 décembre 2023, le capital social s'élève à **15 592 700,70 €** pour **326 891 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 A** : composé des personnes qualifiées (cat. 5) et des salariés de la SACICAP (cat. 1) dispose de **20 % des droits de vote**,
- **Collège B** : composé des bénéficiaires (cat. 2) et des porteurs de capital (cat. 8) dispose de **10 % des droits de vote**,
- **Collège C** : composé des collectivités territoriales et groupements (cat. 3) dispose de **10 % des droits de vote**,
- **Collège D** : composé des organismes HLM (cat. 4) dispose de **50 % de droits de vote**,
- **Collège E** : composé des salariés du Groupe (cat. 6), SACICAP ou filiales de SACICAP ou du Groupe (cat. 7) dispose de **10 % des droits de vote**.

B - ACTIONNARIAT SALARIE

En 2023, LogiCap Normandie ne comptait pas de salarié.

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. (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 de 31 jour de la facture)						
Montant total					349 152	
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 concernés	8	8	2	1	3	14
Montant cumulé des factures concernées TTC	12 837	30 113	7 705	40	2 166	40 024
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	3,7%	8,6%	2,2%	0,0%	0,6%	11,5%
(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					381 317	
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 concernés	7	1	0	0	2	3
Montant cumulé des factures concernées TTC	128 017	34 440	0	0	33 079	67 519
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année	33,6%	9,0%	0,0%	0,0%	8,7%	17,7%
(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 actuellement sur des opérations peu rentables) 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.
- Soutien à la filiale Immo de France Normandie pour la poursuite de son développement.
- 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	26.397.647,95 €
- Capitaux propres	23.347.297,58 €
- Perte de l'exercice	-107.645,12 €

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

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

CHAPITRE 1 - Principes, règles et méthodes comptables

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

Il est précisé que la société « LogiCap Normandie » :

- Fait l'objet d'une consolidation de ses comptes avec ceux de la société d'habitations à loyer modéré « LogiRep ».
- La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

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

Postes	2022	Entrées	Transfert	Sorties	2023
Logiciels	0	0	0	0	0
Total I	0	0	0	0	0
Matériel de bureau	0				0
Mobilier	2 618			2 618	0
Immobilisations corporelles	2 618	0	0	2 618	0
Participations	0				0
Autres participations	14 406 228	4 609 415		6 485 758	12 529 886
Autres titres	48 947 251	106 901			49 054 152
Prêts	3 803 497	1 550 742		880 286	4 473 953
Dépôts versés	1 530				1 530
Immobilisations financières	67 158 506	6 267 058	0	7 366 044	66 059 521
IMMOBILISATIONS	67 161 124	6 267 058	0	7 368 662	66 059 521
Matériel de bureau	0	0			0
Mobilier	2 618			2 618	0
Immobilisations corporelles	2 618	0	0	2 618	0
Autres participations	6 487 380	1 524		6 485 856	3 049
Autres titres	45 108 024	199 527			45 307 551
Prêts	228 012	63 801		927	290 886
Dépôts versés	0				0
AMORTISSEMENTS	2 618	0	0	2 618	0
Provisions	51 823 416	264 853	0	6 486 783	45 601 486
VALEUR NETTE	15 335 091				20 458 035

*Immobilisations financières**Tableau des filiales et participations*

Sociétés	Informations relatives aux sociétés			
	Capital	Autres capitaux propres	Dernier Résultat connu	% détenu
FILIALES (détenues à plus de 50%)				
LOGIH Normandie	8 500 000	-1 236 154	203 047	97,65%
HLM SOLILOGIS	3 836 148	-1 008 567	-66 781	26,75%
SCI Georges d'Ambroise				100,00%
SCI La Manche	1 524		21 099	99,00%
SCI Le Trocadéro				100,00%
PARTICIPATIONS (détenues entre 10 et 50%)				
IMMO DE France Normandie				27,35%
SCCV Franqueville St Pierre Edenparck	200		-55 553	49,00%
CitAme	10 650 000	-1 647 607	-145 690	0,45%
SACICAP Le Havre Normandie	720 894	3 565 992	-109 522	13,87%
SCCV Louviers Ilôt E	200		-35 862	49,00%
SCCV Louviers Ilôt F	200		-13 093	49,00%
SCCV Louviers porte de l'Eau	200		-38 547	49,00%
SCCV Rouen Les Broches	200		165 575	49,00%
SCCV Résidence Jeanne d'Arc	200		-24 261	49,00%
SCCV La Poste Louviers	200		-3 708	49,00%
SCCV Darnetal Vallée du Robec	200		-15 817	49,00%
SCCV Rouen Estouteville	200		-198 562	14,00%

Titres LOGIH Normandie :

La société s'est évertuée en 2023 et dans la continuité de 2022 à mieux évaluer ses opérations (évaluation financière réaliste des opérations, abandon des sujets à risque, optimisation pour améliorer les équilibres financiers, etc...) et à relancer le développement des opérations.

La société reste sur des objectifs futurs d'une production avoisinant les 150 logements par an.

En 2023 au moins 130 logements ont été passés en Comité d'investissement. Les PC modificatifs déposés avec l'objectif d'une amélioration des marges sur les opérations de Louviers îlots E et F, ainsi que Franqueville ont été purgés et les travaux ont débutés sur le premier semestre 2023. Ces nouveaux éléments offrent de meilleures perspectives financières pour les exercices 2025 et 2026.

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	0			0
Provisions pour risques	0			0
Autres provisions pour risques	90 000	120 000		210 000
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	90 000	120 000	0	210 000
Provisions sur titres de participation	6 487 380	1 524	6 485 856	3 049
Provisions sur immobilisations financières	45 336 036	263 328	927	45 598 437
Provisions sur clients douteux	0			0
Provisions sur tiers c/c SCI	618 798		86 029	532 768
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	52 442 213	264 853	6 572 812	46 134 254
TOTAL GÉNÉRAL	52 532 213	384 853	6 572 812	46 344 254

Dotations et reprises d'exploitation	0	86 029
Dotations et reprises financiers	264 853	6 486 783
Dotations et reprises exceptionnels	120 000	

2.3.- Créances et DettesCréances

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	4 473 953		4 473 953	0
Autres immobilisations financières	1 530			1 530
Acomptes fournisseurs	0			
Clients douteux ou litigieux	0			
Autres créances clients	203 012	203 012		
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	118 570	118 570		
Etat : autres impôts et taxes	0			
Etat : divers	0			
Groupe et associés	3 063 864	89 469	2 974 395	
Débiteurs divers	116 707	116 707		
Charges constatées d'avance		0		
TOTAUX	7 977 636	527 758	7 448 349	1 530
Montant des prêts accordés dans l'exercice	1 550 742			
Montant des remboursements de l'exercice	880 286			
Prêts et avances consentis aux associés				

Dettes

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts & dettes à 1 an au plus à l'origine				
Emprunts & dettes à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts & dettes financières divers				
Avances et acomptes clients	4 810	4 810		
Fournisseurs et comptes rattachés	90 857	90 857		
Personnel et comptes rattachés	9 708	9 708		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	15 801	15 801		
Etat : impôts sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	15 374	15 374		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts et taxes	1 380	1 380		
Dettes sur immobilisations & cptes rattachés	51 917	51 917		
Groupe et associés	2 470 589	119 350	2 351 239	
Autres dettes	179 913	32 423	147 490	
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	2 840 350	341 621	2 498 729	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant des divers emprunts auprès associés				

2.4- Capital social

	2022	Mouvement	2023
Nombre d'actions	326 891	0	326 891
Nominal	47,70	47,70	47,70
Capital	15 592 701	0	15 592 701

2.5- Produits à recevoir et charges à payer

Postes concernés	Postes du bilan		Comptes rattachés	
	Actif	Passif	à recevoir	à payer
Autres créances	3 299 141			
Etat à payer			7 847	
SCI			81 132	
Fournisseurs		90 857		37 996
Clients	203 012	4 810		
Dettes fiscales et sociales		42 721		
Personnel				9 708
Charges sociales				4 850
Charges fiscales				703
Autres dettes		32 423		
SCI				119 350
Divers				

2.6- Charges et produits d'avance

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

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

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

3.2- Résultat financier

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

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

3.3 Résultat exceptionnel

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

Détail des charges et produits exceptionnels	2023	
	Charges	Produits
Ajustement des comptes de prêts		4 578
Clôture SCI		
Ajustement des comptes de fournisseurs		1 636
Cession de titres	6 485 856	
Provision pour risque social	120 000	
TOTAUX	6 605 856	6 214

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

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

4.2- Information sur la situation fiscale différée

A la fin de 2023, les déficits fiscaux reportables sur les résultats taxables au taux de droit commun sont de 3.557.995 €.

4.3- Engagements reçus

Garantie Cautialis pour une valeur de 340.950 €.

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

4.4- Evènement post-clôture

Néant.