



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

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 3 JUIN 2025**

L'an deux mille vingt-cinq,  
Le trois juin,  
A neuf heures trente,

Les associés de la SACICAP LogiCap, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accèsion à la Propriété, à capital variable, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire le mardi 3 juin 2025 à 9 heures 30 au siège social de la Société sis 127 rue Gambetta à Suresnes (92150), sur convocation du Conseil d'Administration par lettre en date du 13 mai 2025 adressée à chaque associé nominativement.

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

L'Assemblée est présidée par Madame Karine JULIEN-ELKAÏM, en sa qualité de Présidente du Conseil d'Administration.

Monsieur Philippe HELIGOIN représentant Procivis Participations, et Monsieur Jean-Christophe PICHON, deux actionnaires représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires 233 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 13 mai 2025, a fourni ses rapports qui n'apportent pas de remarques sur les comptes et les conventions règlementées.

Le Cabinet GRANT THORNTON, commissaire aux comptes titulaire a également été convoqué par lettre recommandée avec accusé réception en date du 13 mai 2025, a fourni ses rapports qui n'apportent pas de remarques sur les comptes et les conventions règlementées.

La feuille de présence certifiée exacte par les membres du Bureau, permet de constater que les associés présents et représentés possèdent ensemble 3 260 681 parts sur les 3 275 426 parts composant le capital social.

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

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

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

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

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

- Les copies de la lettre de convocation adressée aux associés,
- La feuille de présence de l'Assemblée,
- Le rapport de gestion du Conseil d'administration sur l'exercice 2024,
- Les comptes annuels de l'exercice 2024,
- Les rapports du Commissaire aux comptes,
- Les statuts actuels de la Société,
- Le texte des projets de résolutions soumis à l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés et au commissaire aux comptes ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions. L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

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

- 1- Lecture du rapport de gestion annuel et des rapports des Commissaires aux Comptes,
- 2- Approbation du bilan et des comptes sociaux de l'exercice 2024,
- 3- Quitus aux Administrateurs,
- 4- Lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et approbation des conventions réglementées visées à l'article L225-38 du code du commerce,
- 5- Affectation du résultat,
- 6- Fixation du montant global annuel de l'indemnité compensatrice alloué aux membres du Conseil d'Administration,
- 7- Affectation à la réserve de disponibilité,
- 8- Renouvellement des mandats d'administrateurs,
- 9- Non-renouvellement du mandat de Commissaire aux Comptes suppléant,
- 10- 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 2024 fait apparaître un bénéfice de 407 438,34 €, décide d'affecter le résultat conformément aux dispositions statutaires comme suit :

- 61 115,75 € à la réserve légale,
- 173 161,29 € à la réserve statutaire,
- 163 771,30 € en versement de dividende aux actionnaires soit 0,05 € /action,
- 9 390,00 € en réserve impartageable.

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

Exercice clos	Dividendes global	Dividende unitaire	Revenus distribués éligibles à la réfaction de 40 %	Revenus distribués non éligibles à la réfaction de 40 %
Clôt. 31/12/2023	163 771,30 €	0,05	NA*	0,05
Clôt. 31/12/2022	229 279,82 €	0,07	NA*	0,07
Clôt. 31/12/2021	Néant	0	NA*	NA*

\*NA : Non Applicable

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

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

[...]

### **CINQUIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, prend acte qu'il est distribué 163 771,30 € de dividendes pour l'exercice 2024. Aussi l'enveloppe de réserve de disponibilités sera dotée de 57 720,43 €.

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

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

[...]

### **QUATORZIEME RESOLUTION**

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

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

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

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

Fait à Suresnes, le 3 juin 2025  
Pour extrait certifié conforme à l'original

Bruno MOSCARDINI  
Directeur Général LogiCap





## BILAN (actif)

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	256 858	256 858		
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	1 275	1 275		
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>258 133</b>	<b>258 133</b>		
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	38 703 301		38 703 301	39 003 301
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	27 066 958	21 251 886	5 815 072	5 506 061
Prêts	766 690	7 041	759 649	902 873
Autres immobilisations financières	1 075		1 075	2 451
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>66 538 024</b>	<b>21 258 927</b>	<b>45 279 097</b>	<b>45 414 685</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>66 796 156</b>	<b>21 517 060</b>	<b>45 279 097</b>	<b>45 414 685</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis	116 339	116 339		
Stocks de marchandises				
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>	<b>116 339</b>	<b>116 339</b>		
<b>CRÉANCES</b>				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	492 528		492 528	481 459
Autres créances	16 103 400	1 747	16 101 654	13 585 741
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>16 595 928</b>	<b>1 747</b>	<b>16 594 182</b>	<b>14 067 201</b>
<b>DISPONIBILITÉS ET DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement	5 343 705	32 995	5 310 710	5 149 042
Disponibilités	7 402 439		7 402 439	9 430 580
Charges constatées d'avance	5 500		5 500	
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>12 751 644</b>	<b>32 995</b>	<b>12 718 649</b>	<b>14 579 622</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>29 463 912</b>	<b>151 081</b>	<b>29 312 831</b>	<b>28 646 823</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>96 260 068</b>	<b>21 668 140</b>	<b>74 591 928</b>	<b>74 061 508</b>

**BILAN (passif)**

<b>RUBRIQUES</b>	<b>Net (N) 31/12/2024</b>	<b>Net (N-1) 31/12/2023</b>
<b>SITUATION NETTE</b>		
Capital social ou individuel dont versé 52 406 816	52 406 816	52 406 816
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	9 639 122	9 639 122
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	472 140	404 997
Réserves statutaires ou contractuelles	5 340 071	5 149 832
Réserves réglementées	2 257 428	2 230 960
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	407 438	447 622
<b>TOTAL situation nette :</b>	<b>70 523 015</b>	<b>70 279 348</b>
<b>SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>13 527</b>	<b>13 527</b>
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>70 536 541</b>	<b>70 292 874</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	100 000	280 000
Provisions pour charges	2 220	3 051
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>102 220</b>	<b>283 051</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	870 561	716 758
<b>TOTAL dettes financières :</b>	<b>870 561</b>	<b>716 758</b>
<b>AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS</b>		
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	497 140	306 713
Dettes fiscales et sociales	144 877	146 256
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		50 099
Autres dettes	2 440 589	2 265 756
<b>TOTAL dettes diverses :</b>	<b>3 082 606</b>	<b>2 768 824</b>
<b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>		
<b>DETTES</b>	<b>3 953 166</b>	<b>3 485 583</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>74 591 928</b>	<b>74 061 508</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT (première partie)**

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	396 843		396 843	387 211
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>396 843</b>		<b>396 843</b>	<b>387 211</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			28 616	
Autres produits			12	1 054
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>425 470</b>	<b>388 266</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b>				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			820 722	690 031
<b>TOTAL charges externes :</b>			<b>820 722</b>	<b>690 031</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			<b>35 355</b>	<b>61 716</b>
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>				
Salaires et traitements			340 305	178 575
Charges sociales			98 472	88 180
<b>TOTAL charges de personnel :</b>			<b>438 776</b>	<b>266 755</b>
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				9 768
Dotations aux provisions pour risques et charges				1 659
<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>				<b>11 427</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>42 124</b>	<b>16 336</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>1 336 978</b>	<b>1 046 265</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(911 508)</b>	<b>(657 999)</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT (seconde partie)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(911 508)</b>	<b>(657 999)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée	746 456	465 343
Perte supportée ou bénéfice transféré	538 153	869 523
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation	466 740	926 409
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	4 126	3 143
Autres intérêts et produits assimilés	487 999	651 006
Reprises sur provisions et transferts de charges	18 519	252 022
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>977 384</b>	<b>1 832 579</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions		111 405
Intérêts et charges assimilés		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
		<b>111 405</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>977 384</b>	<b>1 721 174</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>274 179</b>	<b>658 995</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	112 148	183
Produits exceptionnels sur opérations en capital	300 106	890 776
Reprises sur provisions et transferts de charges	180 000	
	<b>592 254</b>	<b>890 959</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	158 995	2 441
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	300 000	919 891
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		180 000
	<b>458 995</b>	<b>1 102 332</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>133 259</b>	<b>(211 373)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>2 741 565</b>	<b>3 577 146</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 334 126</b>	<b>3 129 525</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>407 438</b>	<b>447 622</b>

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024**

Les informations suivantes constituent l'annexe aux comptes annuels avant affectation du résultat pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024 qui présentent les principales caractéristiques suivantes :

- Total du bilan	74.591.927,66 €
- Capitaux propres	70.536.541,40 €
- Bénéfice de l'exercice	407.438,34 €

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

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

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

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

Il est précisé que la société « LogiCap » :

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

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

Postes	2023	Entrées	Transfert	Sorties	2024
Terrain	256 858				256 858
Matériel de bureau	1 275				1 275
Immobilisations corporelles	258 133	0	0	0	258 133
Participations	39 003 301			300 000	38 703 301
Créances sur participations	0				0
Titres immobilisés	26 385 602	308 713			26 694 315
Autres titres	372 345	298			372 643
Prêts	909 914			143 224	766 690
Dépôts versés	2 451			1 376	1 075
Immobilisations financières	66 673 612	309 011	0	444 600	66 538 024
<b>IMMOBILISATIONS</b>	<b>66 931 745</b>	<b>309 011</b>	<b>0</b>	<b>444 600</b>	<b>66 796 156</b>
Matériel de bureau	1 275				1 275
Immobilisations corporelles	1 275	0	0	0	1 275
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>1 275</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 275</b>
<b>Provisions</b>	<b>21 515 785</b>				<b>21 515 785</b>
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>45 414 685</b>				<b>45 279 097</b>

*Immobilisations financières*

Fin 2024, l'actualisation de la valorisation des titres CIFD donne une valeur unitaire de 0,68 € ce qui correspond à la valeur recommandée l'an dernier.

*Filiales et participations***LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

Sociétés	informations relatives aux sociétés				informations relatives à LOGICAP							Obs
	Capital	Autres capitaux propres	Chiffre d'affaires	Résultat	% détenu	Participation brute	Provision	Partici-pation nette	Prêts et avances	Cautions	Dividendes	
<b>Filiales</b>												
CITAME	10 650 000	-1 793 297	179 700	7 611	92,00%	9 547 504		9 547 504				**
LOGIH	10 949 370	3 582 855	4 736 303	130 746	95,00%	10 401 901		10 401 901	-133 501		465 300	**
MONTALIVET Immobilier	19 760 000	1 923 792	57 000	-10 859	95,00%	18 753 895		18 753 895	3 000 000			**
<b>Participations</b>												
SOLILOGIS	3 836 148	-1 075 348	249 000	-14 260	39%	1 500 000		1 500 000				**
SA CIFD	124 822	195 021	221 670	-87 893	1,45%	22 442 023	21 210 319	1 231 704				*
Autres titres immobilisés						3 119 326	40 322	3 079 005	1 642 851		1 439	
Filiales SCCV et SCI (37)	12 124	0	23 553 916	337 738	n/s	5 609	1 245	4 364	6 878 386		208 303	

\* : selon comptes annuels au 31 décembre 2022 en KE

\*\* : selon comptes au 31 décembre 2024

**2.2- Provisions**

Les provisions pour dépréciation et pour risques et charges constituées évoluent de la façon suivante, au cours de l'exercice 2024.

RUBRIQUES	2023	Dotations	Reprises	2024
Provisions pour litiges	280 000		180 000	100 000
Provisions pour retraite et médailles	3 051		831	2 220
Autres provisions pour risques	0			0
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>	<b>283 051</b>	<b>0</b>	<b>180 831</b>	<b>102 220</b>
Provisions sur immobilisations corporelles	256 858			256 858
Provisions sur immobilisations financières	21 258 927			21 258 927
Provisions sur stocks	116 339			116 339
Provisions sur clients douteux	0			0
Provisions sur autres tiers et autres VMP	73 295		38 553	34 741
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>21 705 418</b>	<b>0</b>	<b>38 553</b>	<b>21 666 865</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>21 988 469</b>	<b>0</b>	<b>219 384</b>	<b>21 769 085</b>

Dotations et reprises d'exploitation	0	20 865
Dotations et reprises financiers	0	18 519
Dotations et reprises exceptionnels	0	180 000

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

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Créances rattachées à des participations	0			
Prêts gérés	766 690	112 905	365 456	288 330
Autres immobilisations financières	1 075			1 075
Acomptes fournisseurs	0			
Clients douteux ou litigieux	0		0	
Créances clients et autres	492 528	492 528		
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	232 274	232 274		
Etat : autres impôts et taxes	0	0		
Etat : divers	0	0		
Groupe et associés	12 259 641	0	12 259 641	
Débiteurs divers	3 611 485	3 611 485		
Charges constatées d'avance	5 500	5 500		
<b>TOTAUX</b>	<b>17 369 193</b>	<b>4 454 692</b>	<b>12 625 097</b>	<b>289 404</b>
Montant des prêts accordés dans l'exercice				
Montant des remboursements de l'exercice	143 224			
Prêts et avances consentis aux associés				

**Dettes**

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts & dettes à 1 an au plus à l'origine				
Emprunts & dettes à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts & dettes financières divers				
Avances et acomptes clients				
Fournisseurs et comptes rattachés	497 140	497 140		
Personnel et comptes rattachés	38 789	38 789		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	45 558	45 558		
Etat : impôts sur les bénéficiaires				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	43 452	43 452		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts et taxes	16 997	16 997		
Dettes sur immobilisations & cptes rattachés	0	0		
Groupe et associés	1 462 165	591 605	870 561	
Autres dettes	1 849 066	1 849 066		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAUX</b>	<b>3 953 166</b>	<b>3 082 606</b>	<b>870 561</b>	<b>0</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant des divers emprunts auprès associés				

**2.4- Valeurs mobilières**

Les valeurs mobilières de placement (5.343.705 €) comprennent des comptes à terme pour 3.743.705 €, des OPCVM pour 1.600.000 €.

A fin 2024, certaines valeurs mobilières de placement ont une valeur inférieure à leur coût de revient pour 32.995 €.

**2.5- Capital social**

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

	2023	Mouvement	2024
Nombre d'actions	3 275 426	0	3 275 426
Nominal	16	0	16
Capital	52 406 816	0	52 406 816

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

Postes concernés	Postes du bilan		Comptes rattachés	
	Actif	Passif	à recevoir	à payer
Autres créances	16 103 400		12	
Etat à recevoir				
SCI			746 835	
Disponibilités	7 402 439			
Intérêts courus			11 442	
Fournisseurs		497 140		71 589
Dettes fiscales et sociales		144 877		
Personnel				38 789
Charges sociales				17 847
Charges fiscales				8 042
Autres dettes		2 440 589		
SCI				591 523
Divers				

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

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

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

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

**3.2- Résultat financier**

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

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

**3.3- Résultat exceptionnel**

Détail des charges et produits exceptionnels	2024	
	Charges	Produits
Ajustement des comptes tiers	102 820	111 435
Perte Crédit de TVA	55 140	
Caution perdue	1 000	
Pénalités et amendes	35	
Ajustement des comptes de fournisseurs		713
Cession de titres	300 000	300 106
Provision litige social		180 000
<b>TOTAUX</b>	<b>458 995</b>	<b>592 254</b>

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

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

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

A la fin de 2024, les déficits fiscaux reportables sur les résultats taxables au taux de droit commun sont de 5.251.605 €.

**4.3. - Evènements post-clôture**

Néant.



LOGICAP

Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

**Grant Thornton SAS**

SAS d'Expertise Comptable et de  
Commissariat aux Comptes  
29 rue du Pont, 92200 Neuilly-sur-Seine

**Fiduciaire Expertise Audit**

SAS d'Expertise Comptable et de  
Commissariat aux Comptes  
134, boulevard Haussmann, 75008 Paris



## **LOGICAP**

Société anonyme au capital de 52 406 816 €  
127 rue Gambetta  
92150 SURESNES

## **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

### **Exercice clos le 31 décembre 2024**

A l'assemblée générale de la société anonyme LOGICAP

### **OPINION**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société LOGICAP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **FONDEMENT DE L'OPINION**

#### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

## **JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne la valeur des titres de participation ainsi que la prise en compte des résultats des SCI l'année même de leur réalisation dans le résultat financier de LOGICAP.

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

## **VERIFICATIONS SPECIFIQUES**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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

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

### **Informations relatives au gouvernement d'entreprise**

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

### **Autres informations**

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

## **RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS**

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre conseil d'administration.

## **RESPONSABILITES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES A 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 à la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
  - il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 16 mai 2025

Les commissaires aux comptes,

**Fiduciaire Expertise Audit**

**Grant Thornton**

Membre français de Grant  
Thornton International

Signé par Jean-Francois Magat  
Le 16/05/2025

ID: tx\_k6O9Y0OXGvQE



Jean-François Magat  
Associé

Signé par Corinne Martial Magninat  
Le 16/05/2025

ID: tx\_k6O9Y0OXGvQE



Corinne Martial  
Associée

Signé par Christian Bande  
Le 16/05/2025

ID: tx\_k6O9Y0OXGvQE

Signed with  
**Universign**

Christian Bande  
Associé

# Comptes

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

LogiCap 2024-Comptes annuels



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

**COMPTES ANNUELS**  
Exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024

**BILAN (actif)**

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	256 858	256 858		
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	1 275	1 275		
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>258 133</b>	<b>258 133</b>		
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	38 703 301		38 703 301	39 003 301
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	27 066 958	21 251 886	5 815 072	5 506 061
Prêts	766 690	7 041	759 649	902 873
Autres immobilisations financières	1 075		1 075	2 451
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>66 538 024</b>	<b>21 258 927</b>	<b>45 279 097</b>	<b>45 414 685</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>66 796 156</b>	<b>21 517 060</b>	<b>45 279 097</b>	<b>45 414 685</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis	116 339	116 339		
Stocks de marchandises				
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>	<b>116 339</b>	<b>116 339</b>		
<b>CRÉANCES</b>				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	492 528		492 528	481 459
Autres créances	16 103 400	1 747	16 101 654	13 585 741
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>16 595 928</b>	<b>1 747</b>	<b>16 594 182</b>	<b>14 067 201</b>
<b>DISPONIBILITÉS ET DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement	5 343 705	32 995	5 310 710	5 149 042
Disponibilités	7 402 439		7 402 439	9 430 580
Charges constatées d'avance	5 500		5 500	
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>12 751 644</b>	<b>32 995</b>	<b>12 718 649</b>	<b>14 579 622</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>29 463 912</b>	<b>151 081</b>	<b>29 312 831</b>	<b>28 646 823</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>96 260 068</b>	<b>21 668 140</b>	<b>74 591 928</b>	<b>74 061 508</b>

**BILAN (passif)**

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
<b>SITUATION NETTE</b>		
Capital social ou individuel dont versé 52 406 816	52 406 816	52 406 816
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	9 639 122	9 639 122
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	472 140	404 997
Réserves statutaires ou contractuelles	5 340 071	5 149 832
Réserves réglementées	2 257 428	2 230 960
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	407 438	447 622
<b>TOTAL situation nette :</b>	<b>70 523 015</b>	<b>70 279 348</b>
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	13 527	13 527
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>70 536 541</b>	<b>70 292 874</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	100 000	280 000
Provisions pour charges	2 220	3 051
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>102 220</b>	<b>283 051</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	870 561	716 758
<b>TOTAL dettes financières :</b>	<b>870 561</b>	<b>716 758</b>
<b>AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS</b>		
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	497 140	306 713
Dettes fiscales et sociales	144 877	146 256
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		50 099
Autres dettes	2 440 589	2 265 756
<b>TOTAL dettes diverses :</b>	<b>3 082 606</b>	<b>2 768 824</b>
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
<b>DETTES</b>	<b>3 953 166</b>	<b>3 485 583</b>
Écarts de conversion passif		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>74 591 928</b>	<b>74 061 508</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT (première partie)**

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	396 843		396 843	387 211
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>396 843</b>		<b>396 843</b>	<b>387 211</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			28 616	
Autres produits			12	1 054
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>425 470</b>	<b>388 266</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b>				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			820 722	690 031
<b>TOTAL charges externes :</b>			<b>820 722</b>	<b>690 031</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			<b>35 355</b>	<b>61 716</b>
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>				
Salaires et traitements			340 305	178 575
Charges sociales			98 472	88 180
<b>TOTAL charges de personnel :</b>			<b>438 776</b>	<b>266 755</b>
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				9 768
Dotations aux provisions pour risques et charges				1 659
<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>				<b>11 427</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>42 124</b>	<b>16 336</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>1 336 978</b>	<b>1 046 265</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>(911 508)</b>	<b>(657 999)</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT (seconde partie)**

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(911 508)</b>	<b>(657 999)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée	746 456	465 343
Perte supportée ou bénéfice transféré	538 153	869 523
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation	466 740	926 409
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	4 126	3 143
Autres intérêts et produits assimilés	487 999	651 006
Reprises sur provisions et transferts de charges	18 519	252 022
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	<b>977 384</b>	<b>1 832 579</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions		111 405
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
		<b>111 405</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>977 384</b>	<b>1 721 174</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>274 179</b>	<b>658 995</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	112 148	183
Produits exceptionnels sur opérations en capital	300 106	890 776
Reprises sur provisions et transferts de charges	180 000	
	<b>592 254</b>	<b>890 959</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	158 995	2 441
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	300 000	919 891
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		180 000
	<b>458 995</b>	<b>1 102 332</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>133 259</b>	<b>(211 373)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>2 741 565</b>	<b>3 577 146</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 334 126</b>	<b>3 129 525</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>407 438</b>	<b>447 622</b>

**ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024**

Les informations suivantes constituent l'annexe aux comptes annuels avant affectation du résultat pour l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024 qui présentent les principales caractéristiques suivantes :

- Total du bilan	74.591.927,66 €
- Capitaux propres	70.536.541,40 €
- Bénéfice de l'exercice	407.438,34 €

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

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

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

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

Il est précisé que la société « LogiCap » :

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

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

Postes	2023	Entrées	Transfert	Sorties	2024
Terrain	256 858				256 858
Matériel de bureau	1 275				1 275
Immobilisations corporelles	258 133	0	0	0	258 133
Participations	39 003 301			300 000	38 703 301
Créances sur participations	0				0
Titres immobilisés	26 385 602	308 713			26 694 315
Autres titres	372 345	298			372 643
Prêts	909 914			143 224	766 690
Dépôts versés	2 451			1 376	1 075
Immobilisations financières	66 673 612	309 011	0	444 600	66 538 024
<b>IMMOBILISATIONS</b>	<b>66 931 745</b>	<b>309 011</b>	<b>0</b>	<b>444 600</b>	<b>66 796 156</b>
Matériel de bureau	1 275				1 275
Immobilisations corporelles	1 275	0	0	0	1 275
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>1 275</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 275</b>
<b>Provisions</b>	<b>21 515 785</b>				<b>21 515 785</b>
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>45 414 685</b>				<b>45 279 097</b>

*Immobilisations financières*

Fin 2024, l'actualisation de la valorisation des titres CIFD donne une valeur unitaire de 0,68 € ce qui correspond à la valeur recommandée l'an dernier.

*Filiales et participations***LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

Sociétés	informations relatives aux sociétés				informations relatives à LOGICAP							Obs
	Capital	Autres capitaux propres	Chiffre d'affaires	Résultat	% détenu	Participation brute	Provision	Partici-pation nette	Prêts et avances	Cautions	Dividendes	
<b>Filiales</b>												
CITAME	10 650 000	-1 793 297	179 700	7 611	92,00%	9 547 504		9 547 504				**
LOGIH	10 949 370	3 582 855	4 736 303	130 746	95,00%	10 401 901		10 401 901	-133 501		465 300	**
MONTALIVET Immobilier	19 760 000	1 923 792	57 000	-10 859	95,00%	18 753 895		18 753 895	3 000 000			**
<b>Participations</b>												
SOLILOGIS	3 836 148	-1 075 348	249 000	-14 260	39%	1 500 000		1 500 000				**
SA CIFD	124 822	195 021	221 670	-87 893	1,45%	22 442 023	21 210 319	1 231 704				*
Autres titres immobilisés						3 119 326	40 322	3 079 005	1 642 851		1 439	
Filiales SCCV et SCI (37)	12 124	0	23 553 916	337 738	n/s	5 609	1 245	4 364	6 878 386		208 303	

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

\*\* : selon comptes au 31 décembre 2024

## 2.2- Provisions

Les provisions pour dépréciation et pour risques et charges constituées évoluent de la façon suivante, au cours de l'exercice 2024.

RUBRIQUES	2023	Dotations	Reprises	2024
Provisions pour litiges	280 000		180 000	100 000
Provisions pour retraite et médailles	3 051		831	2 220
Autres provisions pour risques	0			0
<b>PROVISIONS RISQUES ET CHARGES</b>	<b>283 051</b>	<b>0</b>	<b>180 831</b>	<b>102 220</b>
Provisions sur immobilisations corporelles	256 858			256 858
Provisions sur immobilisations financières	21 258 927			21 258 927
Provisions sur stocks	116 339			116 339
Provisions sur clients douteux	0			0
Provisions sur autres tiers et autres VMP	73 295		38 553	34 741
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>21 705 418</b>	<b>0</b>	<b>38 553</b>	<b>21 666 865</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>21 988 469</b>	<b>0</b>	<b>219 384</b>	<b>21 769 085</b>

Dotations et reprises d'exploitation	0	20 865
Dotations et reprises financiers	0	18 519
Dotations et reprises exceptionnels	0	180 000

## 2.3.- Créances et Dettes

### Créances

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Créances rattachées à des participations	0			
Prêts gérés	766 690	112 905	365 456	288 330
Autres immobilisations financières	1 075			1 075
Acomptes fournisseurs	0			
Clients douteux ou litigieux	0		0	
Créances clients et autres	492 528	492 528		
Créance représentative de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale & organismes sociaux	0			
Etat : impôts sur les bénéfiques				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	232 274	232 274		
Etat : autres impôts et taxes	0	0		
Etat : divers	0	0		
Groupe et associés	12 259 641	0	12 259 641	
Débiteurs divers	3 611 485	3 611 485		
Charges constatées d'avance	5 500	5 500		
<b>TOTAUX</b>	<b>17 369 193</b>	<b>4 454 692</b>	<b>12 625 097</b>	<b>289 404</b>
Montant des prêts accordés dans l'exercice				
Montant des remboursements de l'exercice	143 224			
Prêts et avances consentis aux associés				

**Dettes**

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts & dettes à 1 an au plus à l'origine				
Emprunts & dettes à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts & dettes financières divers				
Avances et acomptes clients				
Fournisseurs et comptes rattachés	497 140	497 140		
Personnel et comptes rattachés	38 789	38 789		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	45 558	45 558		
Etat : impôts sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	43 452	43 452		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts et taxes	16 997	16 997		
Dettes sur immobilisations & cptes rattachés	0	0		
Groupe et associés	1 462 165	591 605	870 561	
Autres dettes	1 849 066	1 849 066		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAUX</b>	<b>3 953 166</b>	<b>3 082 606</b>	<b>870 561</b>	<b>0</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant des divers emprunts auprès associés				

**2.4- Valeurs mobilières**

Les valeurs mobilières de placement (5.343.705 €) comprennent des comptes à terme pour 3.743.705 €, des OPCVM pour 1.600.000 €.

A fin 2024, certaines valeurs mobilières de placement ont une valeur inférieure à leur coût de revient pour 32.995 €.

**2.5- Capital social**

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

	2023	Mouvement	2024
Nombre d'actions	3 275 426	0	3 275 426
Nominal	16	0	16
Capital	52 406 816	0	52 406 816

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

Postes concernés	Postes du bilan		Comptes rattachés	
	Actif	Passif	à recevoir	à payer
Autres créances	16 103 400		12	
Etat à recevoir				
SCI			746 835	
Disponibilités	7 402 439			
Intérêts courus			11 442	
Fournisseurs		497 140		71 589
Dettes fiscales et sociales		144 877		
Personnel				38 789
Charges sociales				17 847
Charges fiscales				8 042
Autres dettes		2 440 589		
SCI				591 523
Divers				

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

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

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

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

**3.2- Résultat financier**

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

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

**3.3- Résultat exceptionnel**

Détail des charges et produits exceptionnels	2024	
	Charges	Produits
Ajustement des comptes tiers	102 820	111 435
Perte Crédit de TVA	55 140	
Cautions perdues	1 000	
Pénalités et amendes	35	
Ajustement des comptes de fournisseurs		713
Cession de titres	300 000	300 106
Provision litige social		180 000
<b>TOTAUX</b>	<b>458 995</b>	<b>592 254</b>

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

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

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

A la fin de 2024, les déficits fiscaux reportables sur les résultats taxables au taux de droit commun sont de 5.251.605 €.

**4.3. - Evènements post-clôture**

Néant.





**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION  
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 3 JUIN 2025**

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 2024**, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice, et vous présenter le rapport établi en application de l'article L 215-1-2 du CCH incluant également l'exécution de la convention (missions sociales) passée avec l'Etat le 24 janvier 2023.

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

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

# Sommaire

Préambule de la Présidente du Conseil d'Administration .....	3
<b>Partie 1 – Conjoncture et Activité .....</b>	<b>5</b>
<b>A. LA CONJONCTURE EN 2024.....</b>	<b>5</b>
1- Conjoncture .....	5
2- Hausse des coûts de construction.....	6
3- Synthèse de l'environnement pour 2025 pour la promotion immobilière.....	6
<b>B. LE GROUPE POLYLOGIS.....</b>	<b>6</b>
<b>C. LA SACICAP LOGICAP.....</b>	<b>8</b>
1- Les missions sociales .....	8
2- Activité immobilière.....	9
3- Autres faits marquants de l'exercice .....	9
<b>Partie 2 – Comptes Sociaux .....</b>	<b>10</b>
<b>A. BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2024.....</b>	<b>10</b>
1- Bilan.....	10
2- Compte de résultat.....	11
<b>B. AFFECTATION DU RESULTAT.....</b>	<b>12</b>
<b>C. DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES .....</b>	<b>12</b>
<b>Partie 3 – Informations relatives aux filiales et participations.....</b>	<b>13</b>
<b>A. LE RESEAU PROCIVIS.....</b>	<b>13</b>
<b>B. LA FONCIERE PROCIVIS.....</b>	<b>14</b>
<b>C. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CIFD .....</b>	<b>15</b>
<b>D. CAUTIALIS .....</b>	<b>15</b>
<b>E. LOGIH .....</b>	<b>15</b>
1- Activité commerciale et livraisons 2024 .....	17
2- Chantiers en cours de construction 2024 .....	17
3- Activité en 2025 .....	18
4- Comptes 2024.....	18
<b>F. CITAME.....</b>	<b>19</b>
<b>G. MONTALIVET IMMOBILIER.....</b>	<b>19</b>
<b>Partie 4 - Administration de la société .....</b>	<b>22</b>
<b>A. CONSEIL D'ADMINISTRATION .....</b>	<b>22</b>
<b>B. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....</b>	<b>22</b>
<b>C. MANDAT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES .....</b>	<b>23</b>
<b>D. FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION DE LOGICAP.....</b>	<b>23</b>
<b>Partie 5 – Informations relatives au capital social .....</b>	<b>24</b>
<b>A. CAPITAL SOCIAL .....</b>	<b>24</b>
<b>B. ATIONNARIAT SALARIE .....</b>	<b>24</b>
<b>Partie 6 – Informations sur les délais de paiement.....</b>	<b>25</b>
<b>Partie 7 – Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice</b>	
<b>Perspectives d'Avenir .....</b>	<b>26</b>
<b>A. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE</b>	
<b>L'EXERCICE .....</b>	<b>26</b>
<b>B. PERSPECTIVES D'AVENIR 2025.....</b>	<b>26</b>

Mesdames, Messieurs,

L'accroissement des coûts d'investissement et d'exploitation, l'augmentation du taux du livret A et des crédits immobiliers entre les années 2022 et 2024 ainsi que le déficit d'offre et de demande ont provoqué un ralentissement global de notre secteur d'activité. Les primo-accédants, en particulier, peinent à devenir propriétaires et sont contraints à rester locataires. Le stock de biens disponibles à la location est très en dessous de son niveau moyen d'avant-Covid.

Bien que la crise que nous connaissons affecte nos conditions de développement d'une nouvelle offre, la demande croissante de logements locatifs abordables montre qu'il reste impératif de produire des logements sociaux, intermédiaires et d'accession sociale, confortant notre mission.

Sur 2024, la hausse du taux de livret A s'est faite pleinement ressentir, certes, plafonnée à 3% mais avec un effet sur la charge financière très brutal pour tous les bailleurs sociaux. Sans la vente de logements sociaux, la plupart des comptes de résultats seraient négatifs ! La perte de solvabilité des acheteurs avec la hausse des taux des crédits immobiliers et la difficulté à se projeter dans le contexte actuel n'est pas sans effet sur notre capacité à vendre. Ces variations affectent l'autofinancement et les fonds propres nécessaires à l'activité des organismes HLM pour construire, rénover et remplacer les composants de notre patrimoine.

La dégradation du contexte économique impacte également les activités privées du Groupe, la commercialisation des nouveaux programmes de nos promoteurs ainsi que les transactions et les honoraires de notre administrateur de biens.

Le contexte politique nous invite à la plus grande prudence, avec un Etat dont les capacités d'intervention sont amoindries par un contexte budgétaire et international préoccupant ainsi que l'approche des élections municipales qui pourrait réduire le volume de projets autorisés par les communes.

Le besoin en logements abordables est et demeurera une préoccupation pour nos clients actuels et futurs, dans le parc locatif social mais aussi dans nos programmes d'accession. La rénovation des passoires thermiques génèrera des projets de développement dans le parc existant. Les besoins d'accompagnement pour la rénovation énergétique des copropriétés et le maintien d'un parc locatif devraient s'accroître au profit des services à l'immobilier.

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

Au cours de l'année 2024, Logicap a livré 104 logements sur les communes de Rosny-sous-Bois et Claye Souilly et lancé les travaux de 127 logements à Rueil, Gentilly et Sannois, et investi 3 724 000 € dans les missions sociales.

Le Groupe Polylogis, au travers de son projet d'entreprise Cœur Habitat 2030, s'engage à intégrer les préoccupations sociales et environnementales dans toutes ses activités. La politique RSE du groupe repose sur cinq ambitions principales :

- Accompagner et satisfaire nos clients particuliers dans leur parcours de vie en (1) proposant une diversité de logements pour répondre aux besoins de chacun, y compris les familles à revenus modestes, les seniors, les personnes en situation de handicap, et les jeunes actifs et en (2) offrant un soutien personnalisé aux publics vulnérables pour favoriser l'inclusion sociale et l'égalité des chances

- Entretien des relations d'affaires responsables avec des partenaires engagés en favorisant des partenariats avec des fournisseurs locaux et des associations pour soutenir l'économie locale et promouvoir des pratiques et en mettre en place des clauses d'insertion dans les marchés de prestations pour accompagner vers l'emploi des personnes éloignées du marché du travail
- Veiller à la qualité de vie au travail en promouvant une culture du management agile et favoriser le co-développement et la co-construction et en assurant la santé et la sécurité des salariés et des locataires, et améliorer les conditions de travail
- Être acteur de la transition écologique en réduisant les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre et en luttant contre l'artificialisation des sols et promouvoir la biodiversité dans les résidences
- Garantir le développement financier et la pérennité au regard des enjeux climatiques en optimisant les ressources humaines, financières et techniques pour assurer la durabilité des projets et en investissant dans des solutions innovantes et écoresponsables pour la construction, la rénovation et la maintenance des logements

La politique RSE du Groupe Polylogis vise à créer un impact positif sur les territoires en plaçant l'humain et l'environnement au centre de ses préoccupations, tout en assurant la performance économique et la pérennité de ses activités.

Nos actions restent tournées vers les deux grands défis auxquels nous devons répondre, (1) permettre à nos clients de vivre dans un habitat abordable, de qualité et adapté à leurs besoins, (2) agir avec nos résidents et nos parties prenantes pour adapter notre société aux transitions climatiques, démographiques et sociétales.

# [ Partie 1 : Conjoncture et Activité

## A – LA CONJONCTURE EN 2024

### 1- Conjoncture :

En 2024, ce sont 2 000 logements réservés de moins qu'en 2023 par les particuliers sur les marchés de la promotion immobilière résidentielle.

Dans une trajectoire à la baisse depuis 3 ans **les réservations de l'exercice 2024 passe sous la barre des 60 000 logements avec 55 619 réservations unités nettes (hors R&S environ 5 000 unités), en baisse de - 4 % par rapport à l'année 2023.**

La baisse atteint - 56 % par rapport à la dernière année de référence 2019 qui comptait 127 000 logements réservés sur cette année-là.

Néanmoins, 14 000 logements ont été réservés sur le dernier trimestre 2024, contre 12 000 sur le dernier trimestre 2023 (soit +13 %).

Comme pour l'année 2023, ce sont les investisseurs (particuliers) qui ont manqué le plus au marché sur les 12 derniers mois, moins de 19 000 logements ont été commercialisés sur ce segment, contre 21 000 en 2023, ou 41 000 en 2022. 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 - 30 % sur l'année (autour de 50 500 logements). Mais on retiendra que c'est surtout au dernier trimestre 2024 que ces mises en vente ont baissé dans des proportions conséquentes, avec tout juste 9 400 logements lancés à la commercialisation (- 32 % versus 2023).

L'offre de logements disponibles se situe toujours autour des 94 000 logements à l'échelle nationale, avec une proportion de logements sur plan qui a logiquement diminué (inférieur à 50%). Le stock n'a pas explosé à la hausse en 2024 compte tenu de l'affaissement des mises en vente de nouveaux programmes, des retraits et abandons d'opérations ces derniers mois (1 tiers des logements commercialisés sont retirés de la vente), et évidemment des ventes en bloc qui ont été réalisées durant l'année (environ 55 000 logements).

Côté prix, après les hausses passées plus proches de + 5 %/an, l'année 2024 comme 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 5 000 € /m<sup>2</sup> (stationnement compris, en TVA 20 %). Contrainte par la réglementation, les normes, la fiscalité, et la rareté des autorisations de construction, une baisse des prix paraît impossible en l'état. Par réalité économique, les acteurs quittent le marché, mais les prix ne peuvent baisser.

A la crise de l'offre que connaît le marché depuis plusieurs années s'est donc ajoutée depuis 2022 et poursuivie en 2024 une crise de la demande (et de sa solvabilité), compte tenu de la hausse rapide des taux d'intérêt depuis 2022 qui malgré une baisse reste élevés en 2024.

Avec seulement 164 400 autorisations de logements neufs collectifs, l'année 2024 se positionne parmi les pires années pour le logement collectif. Les autorisations de logements collectifs ont chuté de 12,3 % entre 2023 et 2024, atteignant des niveaux inférieurs 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- Coûts de construction :**

La tendance inflationniste du coût de la construction et des matières premières débutée en 2021 a atteint un plafond en 2023 et opère une stagnation en 2024, voir un fléchissement

Les principales raisons de cette baisse sont l'absorption des surcoûts de la nouvelle réglementation environnementale RE2020 et la baisse des mises en chantier en neuf comme en rénovation.

L'INSEE indique une baisse de 2,5 % du coût de la construction entre le 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 et le 4<sup>ème</sup> trimestre 2024.

Cependant, le passage à la RE 2025 risque de relancer une hausse dès 2025.

## **3- Synthèse de l'environnement pour 2025 pour la promotion immobilière :**

- Des facteurs inquiétants :
  - Coté investisseur, le Pinel n'est pas remplacé.
  - Le chômage historiquement bas, commence à remonter.
  - La baisse des taux d'intérêts est très limitée.
  - Les élections municipales qui se profile en 2026 bloquent la volonté politique de bâtir.
  - Passage à la réglementation RE 2025.

## **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, La Toisseyenne
- sa filiale spécialisée pour la gestion des publics fragiles (SoliLogis),
- son pôle aménagement avec CitAme,
- son pôle accession (LogiH, LogiH Normandie, LogiCap, LogiCap Normandie, SACICAP Le Havre Normandie),
- son pôle administration de biens avec Immo de France Paris-Île-de-France, et CPH Immobilier depuis septembre 2022.

L'exercice 2024 se termine dans un contexte de tension internationale et d'instabilité politique. 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 2024 montrent une forte résilience, avec un chiffre d'affaires consolidé de 625 M€ (contre 627 M€ en 2023) et un résultat net consolidé part du Groupe de 34 M€ (contre 34 M€ en 2023).

Le patrimoine du Groupe progresse légèrement à 84 853 logements en 2024 (contre 84 288 logements en 2023)

En 2024, le Groupe a livré 925 logements locatifs (contre 996 en 2023) décomposés en :

- 842 logements familiaux (766 en 2023)
- 83 logements spécifiques (230 en 2023)


Les filiales de promotion/accession ont construit et mis en livraison 151 logements.

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.

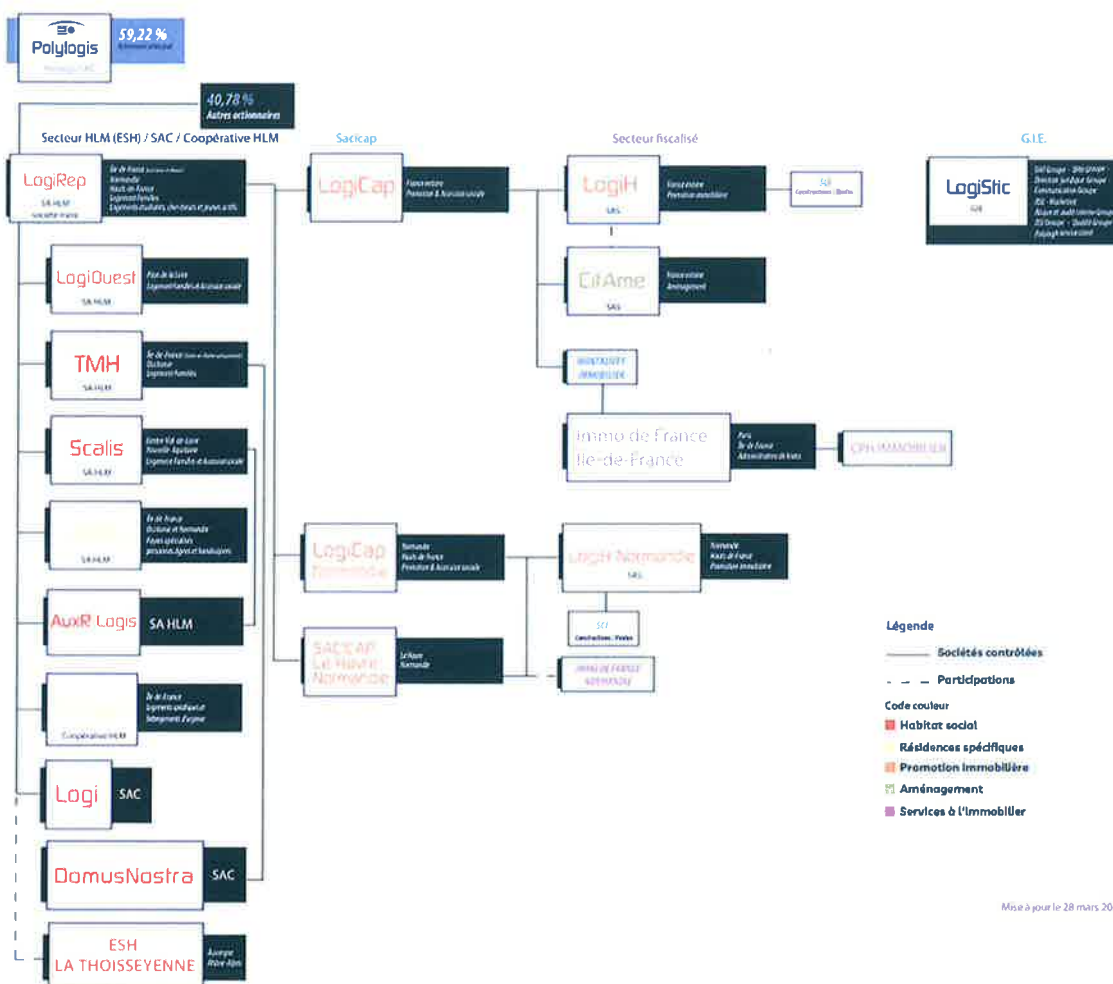
Ainsi, à fin 2024, le Groupe comporte 3 SACICAP et 5 filiales dédiées dont 2 à la promotion immobilière accession, 1 à l'aménagement et 2 à l'administration de biens :

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

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



## ORGANIGRAMME DU GROUPE « JURIDIQUE SIMPLIFIÉ »



Mise à jour le 28 mars 2025

## **C – LA SACICAP LOGICAP**

### **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 avec la SNCF HABITAT, nous la remercions de sa participation.

#### **Objectifs et réalisé en 2024**

Une 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.

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).

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 2024 concernant le Groupe Polylogis sont de :

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

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

LogiCap a opté principalement pour le préfinancement des subventions des copropriétés dégradées et en difficulté. La société a engagé au titre des diverses opérations en copropriétés dégradées 3 724 000 €.

Le montant des avances non remboursées au 31 décembre 2024 est de 4 154 000 €, réparti ainsi :

Antérieurement à 2024 :

- Evriel Evry : 240 000 €
- Grigny 2 : 751 000 €
- Point IV Evry : 383 000 €
- Terrasse des Loges Evry : 350 000 €

Au cours de 2024 :

- Grigny 2 : 140 000 €
- Aubépine et Acacia Evreux : 390 000 €
- Sévigné : 900 000 €
- Mail des Poètes : 1 000 000 €

Les encours des prêts missions sociales pour LogiCap s'élèvent au 31 décembre 2024 :

- Pour les copropriétés à 2 712 K€.
- Pour les particuliers à 768 K€ et le net à 761 K€

Les retards de paiement sont provisionnés à hauteur de 7 K€.

L'encours des prêts missions sociales à des particuliers est géré par la SACICAP Bourgogne Sud Allier.

Pour l'année 2025 LogiCap poursuivra son engagement dans le cadre des dossiers de copropriétés qui lui ont déjà été présentés, notamment à Saint-Denis, Orly, Savigny-sur-Orge, Bois-Guillaume et Val-de-Reuil.

Pour certaines copropriétés, nous devrions recevoir en début d'année 2025 l'encaissement des subventions ce qui permettra de répondre aux nouveaux dossiers.

## **2 Activité Immobilière**

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

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

Au cours de l'exercice, 3 nouvelles SCCV ont été créées. Il s'agit des SCCV Les Lilas Romainville, Aubervilliers Hélène Cochenec et Noisiel Berthelot.

Aucune SCI et SCCV n'ont été clôturées.

Concernant l'ensemble de l'activité de promotion immobilière la quote-part de LogiCap sur le résultat net généré par l'activité de promotion au cours de l'exercice, s'élève à +208 K€.

Pour 2025, LogiCap devrait participer à 4 nouvelles opérations en projet :

- St Ouen
- Bagnolet
- Nanterre
- Villejuif

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

## **3 Autres faits marquants de l'exercice**

- Acquisition des terrains de Rueil Massenet à LogiRep
- Acquisition du terrain de Gentilly
- Acquisition du terrain de Sannois
  
- Concernant LogiH, cession à Procivis Immobilier par LogiCap de 652 174 parts de 0,46 € soit 300 000 €.
  
- Acquisition par LogiCap de 42 857 parts de 7 € soit 299 999 € de Procivis Immobilier.

## 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 2024

Le résultat de l'exercice 2024 se solde par un bénéfice de 407 438,34 €.

#### 1- Bilan (en K€)

ACTIF (en K€)	2023	2024	PASSIF (en K€)	2023	2024
Actifs immobilisés	45 415	45 279	Capitaux propres	70 293	70 537
Stocks et autres créances	14 067	16 595	Provisions pour risques et charges	283	102
Placements, disponibilités et CCA	14 580	12 718	Dettes	3 486	3 953
<b>TOTAUX</b>	<b>74 062</b>	<b>74 592</b>	<b>TOTAUX</b>	<b>74 062</b>	<b>74 592</b>

#### A l'actif

- L'actif immobilisé s'élève à 45 279 K€ et concerne des titres de participations, les autres titres immobilisés et les créances rattachées pour 44 519 K€ (LogiH SCCV/SCI, CIFD, CitAme, Montalivet Immobilier, SoliLogis) et des encours PMS pour 760 K€. La baisse des titres de participations est due à la cession des titres LogiH à Procivis Immobilier pour que cette dernière reste à 5% de participation dans ces deux entités (suite aux augmentations de capital de 2023 réservées à LogiCap). Le dernier Conseil d'Administration de CIFD a décidé de maintenir la valorisation de l'action CIFD (0,68 €/action). Il n'y a aucun impact dans les comptes en 2024 (ni reprise de provision ni versement de réserve). Cette valorisation repose sur l'hypothèse d'une cessation définitive des activités au plus tard le 31 décembre 2030 (au lieu de 2035).
- L'actif circulant est composé essentiellement :
  - Des créances pour 16 594 K€ comprenant essentiellement des créances de la clientèle pour 493 K€ et les autres créances pour 16 102 K€ dont, la TVA en attente pour 232 K€, les résultats des SCI pour 747 K€, les avances en compte courant faites aux SCI pour 7 615 K€, à LogiCap Normandie pour 1 643 K€, à Montalivet pour 3 000 K€ et enfin des avances missions sociales pour 2 712 K€.
- Les disponibilités s'élèvent à 12 713 K€ contre 14 580 K€ en 2023 dont 5 311 K€ de placements et 7 402 K€ de disponibilités dont 3 129 K€ sur des comptes disponibles mais réservés pour le préfinancement de copropriétés et missions sociales.

#### Au passif

- Les capitaux propres s'élèvent à 70 537 K€ au lieu de 70 293 K€ au 31 décembre 2023. La différence s'explique par le résultat 2024 de 407 K€ auquel il convient de retirer le dividende versé aux actionnaires en 2024 soit 164 K€.

- Les provisions pour risques s'élèvent à 102 K€ contre 283 K€ en 2023 (100 K€ pour un litige au prud'homme, et reprise de 180 K€ pour le litige avec l'ancien DG).
- Les dettes s'élèvent à 3 953 K€ contre 3 486 K€ en 2023, dont :
  - 871 K€ de dettes financières sur les SCCV et LogiH,
  - 497 K€ de dettes fournisseurs,
  - 145 K€ de dettes fiscales et sociales,
  - 2 441 K€ d'autres dettes dont les pertes sur les SCCV à hauteur de 591 K€ et 1 791 K€ d'avances de SACICAP aux Missions Sociales.

**Le total du bilan s'établit à 74 592 K€ contre 74 062 K€ en 2023.**

## **2- Compte de résultat**

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 : **Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 407 438,34€**

- Les produits d'exploitation s'élèvent à 425 K€ essentiellement dus à de la refacturation
- Les charges d'exploitation s'élèvent à 1 337 K€ dont :
  - Les charges externes 821 K€ dont les principales sont des honoraires pour 132 K€, des frais de structure de 432 K€, des cotisations pour 188 K€,
  - Les impôts et taxes pour 35 K€,
  - Les charges de personnel y compris les cotisations sociales s'élèvent à 439 K€ (en augmentation du fait des indemnités versées à l'ancien DG),
  - Les autres charges d'exploitation pour 42 K€.

Le résultat d'exploitation est négatif de 912 K€.

Les bénéfices enregistrés sur certaines SCI/SCCV livrées pour un montant de 746 K€. A noter que deux opérations ont été livrées : Claye Souilly et Rosny sous-bois.

Les pertes supportées pour le lancement d'opérations s'élèvent à 538 K€, le résultat net est donc de **+208 K€**.

Le résultat financier est de 977 K€ et comprend pour l'essentiel :

- Les dividendes générés par LogiH et la foncière Procivis pour 466 K€.
- Les divers produits de placement dont l'essentiel provient des intérêts sur les avances aux SCCV/SCI s'élèvent à 487 K€.

Le résultat courant avant impôts ressort à + 274 K€.

Le résultat exceptionnel génère un gain de 133 K€, qui inclut la reprise pour le litige avec le Directeur Général (180 K€) passé en salaire, les mouvements d'action avec Procivis Immobilier pour le rééquilibrage de possession des actions de LogiH (300 K€).

A noter que cette année il n'y a aucune distribution anticipée des réserves de CIFD ni aucune modification de la valeur de ses titres.

**Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 407 438,34 €.**

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

## **B – AFFECTATION DU RESULTAT**

Conformément aux règles de distribution et d'affectation de résultat des SACICAP fixées par la loi, l'Assemblée Générale décide d'affecter ce résultat excédentaire de **407 438,34 €** comme suit :

- 61 115,75 € à la réserve légale,
- 173 161,29 € à la réserve statutaire,
- 163 771,30 € en versement de dividende aux actionnaires soit 0,05 € /action,
- 9 390,00 € en réserve impartageable.

## **C – DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES**

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

Exercice clos	Dividendes global	Dividende unitaire	Revenus distribués éligibles à la réfaction de 40 %	Revenus distribués non éligibles à la réfaction de 40 %
Clôt. 31/12/2023	163 771,30 €	0,05 €	NA*	NA*
Clôt. 31/12/2022	229 279,82 €	0,07 €	NA*	NA*
Clôt. 31/12/2021	Néant	0	NA*	NA*

\*NA : Non Applicable

L'Assemblée Générale, décide de distribuer **163 771 ,30 €** de dividendes pour l'exercice 2024. Aussi, l'enveloppe de réserve de disponibilités sera dotée de 57 720,43 euros.

## Partie 3 : informations relatives aux filiales et participations

### A- LE RESEAU PROCIVIS

Le réseau est composé de 45 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.

Le 21 février 2024, lors d'une réunion d'échange, nous a été présenté un projet de convention entre le réseau Procivis et la délégation interministérielle au logement des agents publics (DILLOAP).

La Convention a pour objet de définir les champs d'intervention du partenariat entre Procivis et la DILLOAP et la déclinaison opérationnelle que ce partenariat peut prendre en vue de favoriser le logement des agents publics.

- Information des agents publics sur l'offre de logements disponibles
- Accompagnement des agents publics et offre préférentielle Procivis

Utilisation du foncier public au profit du logement des agents publics

En septembre 2024, les équipes de Procivis ont rencontré les équipes d'EDF en charge du déploiement des EPR dans les territoires. Les besoins en logement sont énormes : 10 000 personnes vont travailler sur chacun des chantiers.

Trois territoires sont concernés dans un premier temps : Penly en Normandie, Saint-Vulbas dans l'Ain, Gravelines dans le Nord. Le Groupe se positionnerait sur Penly.

Yannick Borde (Président de Procivis) s'est vu confier la présidence d'une mission flash sur le sujet de la création d'une banque de la rénovation (énergétique) des logements par les ministres du Logement, de l'Économie, de l'Écologie et de l'Énergie. Cette mission compte également :

- Deux sénatrices, Amel Gacquerre et Marianne Margaté, respectivement Présidente et rapporteure de la commission d'enquête sur la paupérisation des copropriétés,
- Kosta Kastrinidis, directeur des prêts de Banque des territoires,
- Danielle Dubrac, Présidente de l'Unis.

Cette mission est une opportunité exceptionnelle de promouvoir et de parfaire notre idée de créer un outil de place pour financer la rénovation des logements.

Les chiffres de l'activité du réseau à fin 2024 :

- + 25 % (3 726 réservations) pour le réseau vs - 6 % en France
- Mise en commercialisation - 28 % (1 338 mises en commercialisation)
- Stock à l'offre 4 459 logts en recule avec 12 mois d'écoulement vs 17 en décembre 2023
- 4 180 ventes (+ 15 %)
- 4 287 livraisons (+ 5 %)
- Mise en commercialisation lots à bâtir : 379 lots (vs 1 053 en 2023)
- Offre de lots : 1 626 lots (4 ans d'écoulement)
- Actes signés : 419 lots (- 44 %)
- Acte MI : 958 ventes MI (- 10 % vs - 13,2 % pour le marché)
- 3 525 transactions (- 6 %) en amélioration tout au long de 2024
- 13 715 locations en 2024 (- 7 %)
- 75 873 lots en gérance, reste stable
- Syndic + 8 % 392 718 lots
- Missions sociales : 78 223 674 € pour un objectif annuel de 62 500 000 € (125 %)

**B – LA FONCIERE PROCIVIS :**

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

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

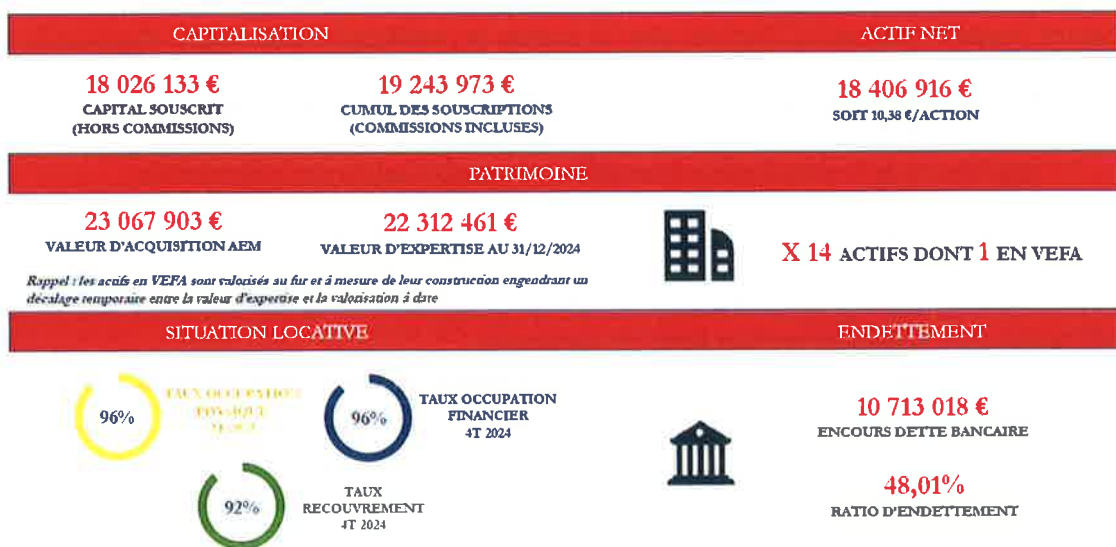
En 2024 :

Le capital souscrit à l'OPCI s'élève 18 026 133,33€ pour 1 773 276,731 parts au 31 décembre 2024. Au cours de l'exercice 2024, aucune souscription n'a été réalisée et la société a fait l'acquisition de 2 actifs immobilier situés à Toulon et Avignon, pour une valeur totale de 3 779 000€ (33 logements et deux commerces).

A fin 2024, les actifs immobiliers sont valorisés à 22 312 461 €, soit une moins-value latente de 755 442 € (soit - 4,3 % à isopérimètre et - 3,6 % avec les nouvelles acquisitions).



**CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024**



### Comptes 2024 :

Total de l'Actif/Passif : 29 676 448 € vs 26 458 581 € en 2023

Le compte de résultat fait apparaître un bénéfice de 147 435 € vs 128 558 € en 2023

### C – CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CIFD :

Le 22 mai 2024 a eu lieu l'Assemblée Générale de CIFD.

Les comptes sociaux ont été présentés et approuvés.

La perte de l'exercice 2023, s'élevant à 18 864 480,54 € (vs 87 893 233,83 € en 2022), est en totalité affectée en report à nouveau.

Le solde débiteur inscrit au compte « report à nouveau » (soit - 18 864 480,54 €) est imputé sur le compte « Autres réserves » qui, de ce fait, s'élève à 59 399 149,22 €.

Il a été décidé de ne procéder à aucune distribution additionnelle ni de dépréciation des titres pour 2024. Le projet de fusion entre CIFD et la SNC Crédit Immobilier de France Management a été approuvé.

### D – CAUTIALIS :

Entrée en gestion extinctive fin 2016, CAUTIALIS a presque achevé son action d'apurement de ses encours. Ainsi, au 31 décembre 2024, l'encours résiduel de la société ne concernait plus que 6 dossiers (exclusivement des dossiers contentieux en instances judiciaires et/ou tentative de protocole transactionnel).

En 2024, le résultat net de CAUTIALIS a pu être arrêté au niveau positif de 376 K€ grâce aux produits financiers de placements.

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 29,1 M€ au 31 décembre 2024.

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

Forte d'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.

CAUTIALIS est également entrée en discussions avec CEGC pour organiser le transfert sur cette dernière des encours résiduels encore actifs. Le protocole d'accord avec CEGC a pu être signé en mars 2025. Tous les bénéficiaires de garanties vont donc prochainement bénéficier de la garantie CEGC.

Pour l'instant, l'ACPR conditionne son accord de retrait d'agrément au fait que **tous** les bénéficiaires des garanties à caractère réglementé **acceptent expressément** ce transfert, ce qui est peu probable. CAUTIALIS formulera une demande de retrait d'agrément en milieu d'année 2025 en espérant un accord dérogatoire de l'ACPR. Si ce retrait d'agrément n'est pas obtenu, il faudra conduire à son terme l'apurement des dossiers résiduels.

### E – LOGIH :

LogiH est la filiale opérationnelle en promotion immobilière de LogiCap qui est détenue à 95 % par la SACICAP LogiCap et à 5 % par Procivis Immobilier. Son capital social est de 10,9 M€.

Pour le développement de ses opérations sous forme de SCCV, LogiH a apporté des capitaux propres à hauteur de 9 936 K€.

L'activité de l'année 2024 de LogiH s'est exercée dans les SCCV suivantes :

SOCIETES	LOGICAP	LOGIH	ASSOCIES
	Q.P	Q.P	Q.P
SCCV AUBERVILLIERS HELENE COCHENNEC	51 %	49 %	
SCI BAGNOLET	48 %	52 %	
SCCV BEZONS BRIGADIERES	52 %	48 %	
SCI CANNES ECLUSE		99 %	1 %
SCCV CARRIERES RUE DES ECOLES	48 %	52 %	
SCCV CHARTRES FOCH	30 %	70 %	
SCCV CLAMART EMILIEENNE		99 %	1 %
SCCV CLAYE SOUILLY VICTOR HUGO	49 %	51 %	
SCCV DAMMARIE LES LYS	52 %	48 %	
SCI FONTENAY B. DECOUPADE	99 %	1 %	
SCCV GENTILLY CONDORCET	49 %	51 %	
SCI JOINVILLE RUE DE PARIS	52 %	48 %	
SCI LA BROUSSE MONTCEAUX		99 %	1 %
SCI LE PARC DE GIRONIS		60 %	40 %
SCCV LES CLAYES SOUS BOIS NERUDA		51 %	49%
SCCV LES LILAS ROMAINVILLE	49%	51%	
SCCV LES PAVILLONS S/S BOIS	71 %		29 %
SCI LES VERGERS DE ST BRICE		99 %	1 %
SCI LIEUSAINTE CENTRE		99 %	1 %
SCCV LIEUSAINTE RENE CASSIN	48 %	52 %	
SCCV MONTREUIL ERNEST RENAN	52 %	48 %	
SCCV MONTREUIL RUE DE PARIS	48 %	52 %	
SCI NANTERRE CHENEVREUX		99 %	1 %
SCCV NOISIEL BERTHELOT	49 %	51 %	
SCCV NOISIEL PARC	48 %	52 %	
SCCV NOISY LE SEC	52 %	48 %	
SCCV PANTIN VAUCANSON	52 %	48 %	
SCCV PONTAULT COMBAULT 103 ROUXEL		50,9 %	49,1 %
SCCV PUTEAUX VICTOR HUGO	48 %	52 %	
SCCV ROSNY BOIS PERRIER	52 %	48 %	
SCCV ROSNY DEUX COMMUNES	49 %	51 %	
SCCV ROSNY CASANOVA	48 %	52 %	
SCCV RUEIL MASSENET	52 %	48 %	
SCCV SANNOIS A. DE ST EXUPERY	51 %	49 %	
SCCV ST DENIS LANDY	52 %	48 %	
SCCV ST DENIS ROMAIN ROLLAND	49 %	51 %	
SCCV TAVERNY RUE DE PARIS	51 %	49 %	
SCCV VAUX LE PENIL T.R	48 %	52 %	
SCCV VINCENNES	49 %	51 %	
SCCV VINCENNES PREVOYANCE	49 %	51 %	

En 2024 LogiH/LogiCap ont créé 3 nouvelles SCCV :

- SCCV Aubervilliers Hélène Cochenneec
- SCCV Les Lilas Romainville
- SCCV Noisiel Berthelot

## 1- Activité Commerciale et livraisons 2024

Programmes (nombre de logements)	Stocks au 31/12/23	Réservations nettes réalisées au 31/12/24	Actes authentiques signés en 2024	Livraisons 2024	Stocks au 31/12/24
<b>Sur programmes terminés</b>					
LES PAVILLONS S/BOIS (51)	2	1	2		1
NOISY LE SEC (48)	0	0	1		0
PUTEAUX (35)	1	0	2		1
DUGNY (127)	0	0	8		0
MONTREUIL RUE PARIS (47)	1	1	7		0
<b>TOTAL</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Sur programmes en cours</b>					
SANNOIS ST EX (31)	21	15	12		6
PANTIN (16)	7	5	5		2
ROSNY CASANOVA (58)	13	7	16	58	6
CLAYE SOUILLY (45)	9	9	10	45	0
PONTAULT COMBAULT (57)	8	2	0		6
LES CLAYES SOUS BOIS (53)	18	4	28		14
COMBS LA VILLE	1	1	1		0
<b>TOTAL</b>	<b>77</b>	<b>43</b>	<b>72</b>	<b>103</b>	<b>34</b>
<b>Sur programmes en cours de commercialisation</b>					
RUEIL MASSENET (167)	164	23	10		141
TAVERNY (15)	15	8	0		7
GENTILLY (17)	17	8	1		9
AUBERVILLIERS	23	2	0		21
<b>TOTAL</b>	<b>219</b>	<b>41</b>	<b>11</b>		<b>178</b>

- Au cours de l'exercice 2024, 86 réservations nettes ont été réalisées.
- 103 signatures notaires et 103 livraisons.
- Le stock achevé est réduit à 2 logements dont 2 PSLA revenus à l'offre et le stock total est de 214 lots.

## 2- Chantiers en cours de construction 2024

Programmes	Nombres de logements	Réception 2024	Réception 2025
ROSNY SOUS BOIS	58	4T	
CLAYE SOUILLY	45	2T	
PANTIN	16		2T
PONTAULT COMBAULT	57		2T
CLAYES SOUS BOIS	53		4T
SANNOIX	31		4T
GENTILLY	17		
<b>TOTAL CHANTIERS LOGIH</b>	<b>277</b>	<b>103</b>	<b>157</b>

### 3- Activité en 2025

SCI/SCCV	Nbr de logements	Stade d'avancement	Nature	2025
Les LILAS	13	PUV signée, PC en instruction	VEFA	Démarrage Tx
NOISIEL	60	PUV Signé, PC en instruction	VEFA	Lancement Co
ROSNY 2 COMMUNES	56	PUV à régulariser avec LogiRep	VEFA	Relogement
AUBERVILLIERS	23	PUV En Négo (rachat de PC)	VEFA	Démarrage Tx
St OUEN	21	PUV signée	VEFA	Dépôt PC
BAGNOLET	23	PUV signée	VEFA	Dépôt PC
NANTERRE	120	PUV en cours	VEFA	Dépôt PC
	<b>316</b>			

### 4- Comptes 2024

Les comptes se présentent succinctement comme suit :

**Résultat net 2024 : 130 746 €**

#### Bilan simplifié

ACTIF (en K €)	2023	2024	PASSIF (en K €)	2023	2024
Actifs immobilisés	643	635	Capitaux propres	15 017	14 663
Stocks et autres créances	14 890	13 482	Provisions pour risques et charges	91	94
Placements, disponibilités et CCA	4 227	3 541	Dettes	4 652	2 902
	<b>19 760</b>	<b>17 659</b>		<b>19 760</b>	<b>17 659</b>

La baisse du bilan est principalement due à la livraison des derniers lots de l'opération de Dugny (127 logements) en 2024 qui a été réalisée directement et entièrement dans la structure de LogiH.

Les comptes annuels se caractérisent par les éléments suivants :

- Total du bilan : **17 659 K€**
- Capitaux propres : **14 663 K€**

#### Comptes de résultat

Libellé	2023	2024
Résultat d'exploitation	2 015 K€	42 K€
Résultat financier	280 K€	287K€
Résultat SCI/SCCV.	(224) K€	(29) K€
Résultat exceptionnel	4 K€	2 K€
Participations des salariés	(49) K€	(35) K€
Impôts sur les sociétés	(1 147) K€	(135) K€
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>879 K€</b>	<b>1 31 K€</b>

Le résultat de l'exercice est bénéficiaire de **130 746 €** contre un résultat bénéficiaire en 2023 de 878 731 €. La baisse forte du résultat est principalement due aux livraisons de Dugny en 2023 qui avait ramené 2 M€ de plus en produit d'exploitation (mais également 1 M€ de plus en impôt).

## **F – CITAME**

Constituée le 27 décembre 2019 par transformation de l'EURL SADP pour mener une politique d'aménagement urbain au sein du Groupe Polylogis, la société par actions simplifiée CitAme a, au cours de l'année 2024, poursuivi son activité d'aménagement engagé en 2021, 2022 et 2023. LogiCap détient une participation à hauteur de 9,5 M€ représentant 89,65 % du capital.

### **Activité Immobilière**

Concernant son activité de gestion immobilière, la société détient des parts dans la SCI Le Parc de Gironis de LogiCap.

### **Activité aménagement**

Au cours de l'année 2024, la société a poursuivi son rôle d'aménageur sur les six opérations engagées depuis 2021 sur des fonciers du Groupe (l'Avre aux Clayes-sous-Bois, les Fauvettes à Neuilly-sur-Marne, les Chaperons à Brie-Comte-Robert, la Pointe à l'ange à Villepreux, Dumas à Villejuif et les Grésillons à Gennevilliers).

Elle a poursuivi son rôle de conseil auprès de Logirep sur l'opération dite 2 communes à Rosny et Pointe à l'Ange à Villepreux et enrichi son portefeuille de nouvelles missions comme AMO à Saint-Denis, Epinay-sur-Orge, Rueil-Malmaison, et Villejuif.

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

### **Résultat 2024**

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 7 611 € contre - 145 690 € en 2023.

Succinctement, les comptes se présentent ainsi :

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Résultats d'exploitation	-226 543€	-288 242 €
Résultats financiers	248 234€	145 591 €
Résultats exceptionnels	-14 794 €	-3 248 €
<b>RESULTATS NETS</b>	<b>+ 7611 €</b>	<b>-145 690 €</b>

## **G - MONTALIVET IMMOBILIER :**

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

Au cours de l'exercice 2024 Montalivet Immobilier a assuré la gestion de son portefeuille de titres concernant sa filiale Immo de France Paris Ile-de-France.

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

### **Bilan**

#### **Actif :**

L'actif immobilisé net totalise 23 M€ comme en 2023.

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

L'actif circulant, s'élève à 1,9 M€ (2 M€ en 2023).

#### Passif :

Au passif, la situation nette ressort à 21,7 M€ identique à 2023, l'incidence de la perte de l'exercice n'étant pas significative avec - 10 K€.

Le capital est identique à 19 760 K€.

Les dettes s'élèvent à 3,2 M€ également identiques à celles de 2023. Le poste principal concerne les dettes financières liées à l'avance en compte courant consentie par LogiCap à hauteur de 3 M€ majorée des intérêts à percevoir.

**Le total du bilan ressort à 24 894 469 € contre 24 963 285 € en 2023.**

#### Compte de résultat

Les produits d'exploitation s'élèvent à 57 K€ et résultent d'une refacturation de la cotisation de Proquivis UES AP à Immo de France.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 136 K€ contre 127K€ en 2023.

Le résultat d'exploitation ressort en perte de 79 K€ contre 67 K€ en 2023.

Le résultat financier est excédentaire de 69 K€ contre 47 K€ en 2023, l'excédent provient de l'écart entre les intérêts facturés et les intérêts dus.

**Le résultat net de l'exercice se traduit par une perte de 10 859 € contre un résultat déficitaire de 20 316 € en 2023.**

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

Depuis le 14 décembre 2020, Montalivet immobilier détient directement 67 % dans le capital d'Immo de France Paris Ile-de-France et assure la présidence de la société. En 2024, Immo de France Paris Ile-de-France a exercé l'activité d'administration de biens en Ile-de-France. Le siège social d'Immo de France Paris Ile-de-France est situé à Paris au 67 rue Bessières.

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

Globalement depuis cette date l'ensemble des actions sont menées de sorte que toutes les procédures et les outils soient communs entre les deux sociétés. Elles se présentent commercialement comme un groupe exerçant les mêmes activités de services immobiliers, gérant un parc important de lots de copropriété, des mandats de gestion de gérance et des mandats de transaction. Ce groupe constitue de fait le pôle Services Immobiliers du Groupe Polylogis.

La société Immo de France (or CPH) gère un parc important de lots de copropriété, des mandats de gestion de gérance et des mandats de transaction pour un chiffre d'affaires 2024 de 18,1 M€ (vs 18,5 en 2023).

Le résultat net est positif de **360 K€**, sensiblement identique à 2023 (390 K€).

Les capitaux propres nets s'élèvent à 31 M€.

Le total du bilan s'établit à 144 M€ contre 148 M€ en 2023.

En ce qui concerne CPH sur l'année 2024 le chiffre d'affaires total est de 5,5 M€ contre 6,2 M€ en 2023.

Le résultat net global est de **- 1 109 K€** (vs -1 198 K€ en 2023).

Les capitaux propres nets s'élèvent à - 0,4 M€ contre - 19,1 M€ en 2023.

Le total du bilan s'établit à 11,3 M€ contre 12,2 M€ en 2023.

L'exercice 2024 a été marqué par l'opération de capitalisation de la créance en compte courant de CPH, ayant permis de reconstituer une grande partie des capitaux propres de CPH.

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

Les actions d'économie en charges d'exploitation doivent se poursuivre en 2025.

Plusieurs leviers d'optimisation dans la gestion des agences et des activités opérationnelles ont été identifiés à partir des analyses de rentabilité des activités.

## Partie 4 : Administration de la société

### A – CONSEIL D’ADMINISTRATION

La composition du Conseil au 31 décembre 2024 est la suivante :

Administrateurs	Représenté par	Date de renouvellement arrêté des comptes 2024 (AG 2025)	Date de renouvellement arrêté des comptes 2025 (AG 2026)	Date de renouvellement arrêté des comptes 2026 (AG 2027)
Madame Karine JULIEN ELKAÏM		X		
Monsieur Daniel BIARD		X		
Monsieur Thierry BECART				X
Monsieur Arnaud BOUTEILLE				X
Madame Samira MARMONT				X
Monsieur René LEBLANC		X		
Monsieur Gilles SAMBUSSY			X	X
APASLOG	Monsieur David GUILHOURRE		X	
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE SEINE ET MARNE	Monsieur Denis JULLEMIER			X
CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTS DE SEINE	Madame Agnès POTTIER-DUMAS			X
CREDIT COOPERATIF	Monsieur Eric GAZAILLE			X
LOGIREP	Jean-Christophe PICHON	X		
LOGIRYS	Christian GIUGANTI	X		
PROCVIS PARTICIPATIONS	Philippe HELIGOIN	X		
TROIS MOULINS HABITAT	Pierre-François GOUIFFES	X		

### 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 par chacun des mandataires durant l’exercice.

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

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

#### Conventions en cours en 2024 :

- Avance en compte courant à la filiale LogiH.
- Avance en compte courant à LogiCap Normandie

- Refacturation par LogiH à LogiCap, au prorata de sa quote-part, d'un certain nombre de prestations telles que :
  - o Mise à disposition de personnel,
  - o Matériels et fournitures de bureau,
  - o Locaux et charges locatives,
  - o Affranchissement et téléphone,
  - o Missions et réception.
- Refacturation par LogiH d'une quote-part du loyer et des charges des bureaux à CitAme au prorata de la surface occupée
- Refacturation par LogiCap à LogiH les prestations de management des activités des équipes et une quote-part des collaborateurs assumant :
  - o Les aspects juridiques de créations de SCI,
  - o Les reportings tant internes qu'externes,
  - o Les rapports et la tenue d'Assemblées des filiales et des SCI,
  - o L'information des associés,
  - o La participation à la constitution des dossiers spécifiques.
- Garantie de relogement accordée par Logirep sur les opérations en PSLA de LogiCap

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 2024, les commissaires aux comptes sont FIDUCIAIRE EXPERTISE AUDIT - DK PARTNERS et GRANT THORNTON.

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

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

## **D – FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION DE LOGICAP**

### **Personnel**

Au 31 décembre 2024, LogiCap comptait une salariée hormis le Directeur Général. LogiCap assure les fonctions de Direction et représentation pour le compte de ses filiales, moyennant une refacturation.

### **Ressources Humaines**

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

### **Direction Juridique et Fiscale**

La Direction juridique du Groupe Polylogis intervient pour le suivi juridique et fiscal de la vie sociale de LogiCap et de ses filiales. Le service juridique gère également les dossiers en contentieux au besoin.

### **Système d'information**

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

### **Véhicule de service**

Néant – sans objet.

## Partie 5 : Informations relatives au capital

### A - CAPITAL SOCIAL

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

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

Au 31 décembre 2024, la situation était la suivante :

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

Au 31 décembre 2024, le capital social s'élève à 52 406 816 € pour 3 275 426 actions.

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

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

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

### B - ACTIONNARIAT SALARIE

Néant

## Partie 6 : Informations sur les délais de paiement

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

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

Les délais de paiement sont normaux.

### Fournisseurs LogiCap Île-de-France

Article D. 441 - 1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (Délai normal de paiement de 31 jour de la facture)						
Montant total des factures reçues dans l'année					1 146 907	
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	
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre cumulé de factures concernées	32	11	2	1	3	17
Montant cumulé des factures concernées TTC	408 327	14 891	180	649	1 504	17 224
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	35,6%	1,3%	0,0%	0,1%	0,1%	1,5%
<b>(B) factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées</b>						
Nombre des factures exclues	0					
Montant total des factures exclues	0					

### Clients LogiCap Île-de-France

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					777 194	
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	
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>						
Nombre cumulé de factures concernées	17	0	0	0	0	0
Montant cumulé des factures concernées TTC	492 528	0	0	0	0	0
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année	63,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>(B) factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées</b>						
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 2025 :**

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