

**PROCIVIS IMMOBILIER**  
**Société Anonyme**  
**Au capital de 58 616 278,00 euros**  
**Siège Social : 28 à 34 rue du Château des Rentiers**  
**75013 PARIS**  
**391 779 196 R.C.S. PARIS**

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL**  
**DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE**  
**DU 27 mai 2025**

L'an deux mil vingt-cinq,  
Le 27 mai,  
A 14 heures 30,

Les actionnaires de la société PROCIVIS Immobilier, société anonyme au capital de 58 616 278,00 euros divisé en 8 373 754 actions d'une même valeur nominale de 7 euros chacune, se sont réunis en Assemblée générale ordinaire et extraordinaire à Paris 13ème – au siège 28 à 34 rue du Château des Rentiers à la suite de la convocation qui leur a été faite par lettre en date du 30 avril 2025, conformément à la loi et aux statuts.

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

L'assemblée procède immédiatement à la composition du bureau.

- Monsieur Mathieu Massot, Président du Conseil d'Administration, préside la séance.

- Monsieur Thierry Gillouin de Nobili, représentant du Crédit Immobilier de France Développement,  
- Monsieur Philippe Petiot, représentant de Procivis Nouvelle Aquitaine,  
Les actionnaires présents et acceptants, sont appelés aux fonctions de scrutateur.

Monsieur Philippe Heligoin est désigné comme secrétaire de séance.

Monsieur Julien Championnet du Cabinet Mazars, Commissaire aux comptes de la société, régulièrement convoqué par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 30 avril 2025, assiste à la réunion.

Après avoir constaté la composition du bureau, le Président communique à l'Assemblée la feuille de présence dont il résulte que 58 actionnaires représentant 8 050 999 actions sur 8 373 754 actions composant le capital social, sont présents ou régulièrement représentés.

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

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

- la copie de la convocation adressée à chaque actionnaire,
- la feuille de présence,
- les formulaires de vote par correspondance,
- les pouvoirs des actionnaires représentés,
- les projets de résolutions,
- la copie de la lettre de convocation adressée sous la forme recommandée au Commissaire aux comptes avec le récépissé postal.

Le Président rappelle l'ordre du jour de l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire :

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

1. Rapport de gestion du Conseil d'administration - Rapport du Commissaire aux Comptes - Approbation des comptes annuels et de l'annexe relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024 Quitus aux administrateurs ;
2. Affectation de résultat de l'exercice 2024 ;
3. Approbation du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'art. L 225-38 et L 225-42 du Code de commerce ;
4. Dépenses et charges non déductibles ;
5. Renouvellements et nominations d'administrateurs ;
6. Mandat du commissaire aux comptes suppléant ;

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

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

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

10. Pouvoirs.

Lecture est ensuite donnée du rapport de gestion du Conseil d'Administration et des rapports des Commissaires aux comptes. Après débats, le Président soumet successivement aux voix, les résolutions suivantes :

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

***Première résolution - Approbation des comptes de l'exercice 2024***

Après communication du rapport de gestion du Conseil d'administration, et lecture du rapport général du Commissaire aux Comptes, l'Assemblée approuve dans toutes leurs parties les comptes, le bilan, le compte de résultat et l'annexe aux comptes de l'exercice 2024, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que la gestion de la société telle qu'elle ressort de l'examen desdits comptes et rapports.

Elle approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports et donne quitus aux administrateurs de leur mandat pour l'exercice 2024.

Cette résolution est votée à la majorité soit 7 814 255 actions et 236 744 actions s'abstenant.

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

L'Assemblée générale, sur proposition du Conseil, décide d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à 217 137,83 € en réserve légale à hauteur de 10 856,89 € et le solde soit 206 280,94 € en report à nouveau, le portant ainsi à 4.184.048,58 €.

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

Cette résolution est votée à l'unanimité.

.../...

### ***Quatrième résolution - Charges et dépenses déductibles***

L'Assemblée Générale statuant en application de l'article 223 quater du Code général des Impôts constate qu'il n'existe pas de charges et dépenses non déductibles du résultat fiscal en 2024 (art. 39-4 du Code Général des Impôts).

Cette résolution est votée à l'unanimité.

### ***Douzième résolution – Fin de mandat d'un administrateur***

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, prend acte que le mandat d'administrateur de Monsieur Christophe Glock, arrivé à échéance à l'issue de la présente assemblée, n'est pas proposé au renouvellement.

Cette résolution est votée à la majorité soit 6 832 728 actions et 1 218 271 actions s'abstenant.

### ***Treizième résolution – Fin de mandat d'un administrateur***

L'Assemblée générale prend acte que Monsieur Philippe Petiot n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat qui arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée générale.

Cette résolution est votée à l'unanimité.

### ***Quatorzième résolution – Fin de mandat d'un administrateur***

L'Assemblée générale prend acte que Monsieur Stéphane Sautier n'a pas sollicité le renouvellement de son mandat qui arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée générale.

Cette résolution est votée à l'unanimité.

### ***Quinzième résolution – Nomination d'un administrateur***

L'Assemblée générale décide de nommer au mandat d'administrateur Monsieur Michel Brun pour une durée de six ans qui expirera à la date de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2030.

Cette résolution est votée à l'unanimité.

***Seizième résolution – Nomination d'un administrateur***

L'Assemblée générale décide de nommer au mandat d'administrateur Monsieur Olivier Salas pour une durée de six ans qui expirera à la date de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice 2030.

Cette résolution est votée à l'unanimité.

***Dix-septième résolution – Mandat commissaire aux comptes suppléant***

L'Assemblée générale prend acte que le mandat de Monsieur Patrice Morot, commissaire aux comptes suppléant n'a pas été reconduit lors de l'assemblée générale du 18 juin 2024.

Cette résolution est votée à l'unanimité.

.../...

***Vingt deuxième résolution - Pouvoirs***

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou extrait conforme du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir les formalités de publicité afférentes aux résolutions adoptées dans la présente assemblée générale mixte.

Cette résolution est votée à l'unanimité.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15h15.

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


**Le Directeur général**




**Guillaume MACHER**

BILAN AU 31 DECEMBRE 2024

CERTIFIE CONFORME  
A L'ORIGINAL

 <b>ACTIF</b>	Exercice 2024			Exercice 2023
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net	Net
Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00	0,00
<b>ACTIF IMMOBILISE (a)</b>				
Immobilisations incorporelles:				
Frais d'établissement			0,00	0,00
Frais de recherche et de développement			0,00	0,00
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	1,00	0,00	1,00	1,00
Fonds commercial (1)			0,00	0,00
Autres			0,00	0,00
Immobilisations incorporelles en cours			0,00	0,00
Avances et acomptes			0,00	0,00
Immobilisations corporelles:				
Terrains			0,00	0,00
Constructions			0,00	0,00
Installations techniques, matériels, et outillage industriels	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours		0,00	0,00	0,00
Avances et acomptes			0,00	0,00
Immobilisations financières (2):				
Participations (b)	68 581 340,19	7 893 056,72	60 688 283,47	59 586 839,13
Créances rattachées à des participations	42 981,25		42 981,25	78 000,00
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0,00		0,00	0,00
Autres titres immobilisés	200,00		200,00	200,00
Prêts	0,00		0,00	0,00
Autres	1 500,00		1 500,00	1 500,00
<b>Total I</b>	<b>68 626 022,44</b>	<b>7 893 056,72</b>	<b>60 732 965,72</b>	<b>59 666 540,13</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Stocks et en-cours (a):				
Matières premières et autres approvisionnements			0,00	0,00
En cours de production [biens et services] (c)			0,00	0,00
Produits intermédiaires et finis			0,00	0,00
Marchandises			0,00	0,00
Avances et acomptes versés sur commandes	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances (3):				
Créances clients (a) et comptes rattachés (d)	283 483,38	0,00	283 483,38	488 281,26
Autres	179 309,54		179 309,54	161 310,21
Capital souscrit - appelé, non versé			0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement (e):				
Actions propres			0,00	0,00
Autres titres	0,00		0,00	0,00
Instruments de trésorerie			0,00	0,00
Disponibilités	4 683 051,55		4 683 051,55	4 548 737,58
Charges constatées d'avance (3)	581,00		581,00	6 912,05
<b>Total II</b>	<b>5 146 425,47</b>	<b>0,00</b>	<b>5 146 425,47</b>	<b>5 205 241,10</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00	0,00	0,00	0,00
Primes de remboursement des emprunts (IV)	0,00		0,00	0,00
Ecart de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>73 772 447,91</b>	<b>7 893 056,72</b>	<b>65 879 391,19</b>	<b>64 871 781,23</b>
(1) Dont droit au bail			0	0
(2) Dont à moins d'un an (brut)			0	56 025
(3) Dont à moins d'un an (brut)			0	462 008

**BILAN AU 31 DECEMBRE 2024**

 <b>PASSIF</b>	<b>Exercice 2024</b>	<b>Exercice 2023</b>
<b>CAPITAUX PROPRES*</b>		
Capital [dont versé...] (a)	58 616 278,00	57 712 347,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		
Ecart de réévaluation (b)		
Ecart d'équivalence (c)		
Réserves:		
Réserve légale	320 661,61	320 661,61
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	622 450,84	622 450,84
Autres		
Report à nouveau (d)	3 977 767,64	4 906 020,20
<b>Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte] (e)</b>	<b>217 137,83</b>	<b>-928 252,56</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	631 697,32	637 759,32
<b>Total I</b>	<b>64 385 993,24</b>	<b>63 270 986,41</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	0,00	0,00
<b>Total II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>DETTES (1) (g)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès établissements de crédits (2)	215 127,21	357 527,57
Emprunts et dettes financières diverses (3)	826 927,97	724 279,50
Avances et acomptes reçues sur commandes en cours		
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés (f)	383 420,17	444 224,21
Dettes fiscales et sociales	51 199,88	49 880,82
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0,00	0,00
Autres dettes	16 722,72	24 882,72
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)	0,00	0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>1 493 397,95</b>	<b>1 600 794,82</b>
Ecarts de conversion passif (IV)		
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)</b>	<b>65 879 391,19</b>	<b>64 871 781,23</b>
(1) Dont à plus d'un an	0	215 127
Dont à moins d'un an	0	1 385 667
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	0	0
(3) Dont emprunts participatifs	0	0

**COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2024**

		Exercice 2024	Exercice 2023
<b>Produits d'exploitation (1):</b>			
	Ventes de marchandises	0	0
	Production vendue (biens et services) (a)	90 114,35	137 370,85
	<b>Sous-total A - Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>90 114,35</b>	<b>137 370,85</b>
	<i>dont à l'exportation:</i>	0,00	0,00
	Production stockée (b)	0,00	0,00
	Production immobilisée	0,00	0,00
	Subventions d'exploitation	0,00	0,00
	Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	111 407,23	0,00
	Autres produits	3 625,35	9,28
	<b>Total I</b>	<b>205 146,93</b>	<b>137 380,13</b>
<b>Charges d'exploitation (2):</b>			
	Achats de marchandises (d)	0,00	0,00
	Variation des stocks (e)	0,00	0,00
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (d)	0,00	0,00
	Variation des stock (e)	0,00	0,00
	*Autres achats et charges externes	366 888,02	435 027,20
	Impôts, taxes et versements assimilés	6 154,20	6 262,20
	Salaires et traitements	31 500,00	31 500,00
	Charges sociales	10 875,10	13 452,37
	Dotations aux amortissements et aux provisions:		
	Sur immobilisations: dotations aux amortissements (f)	0,00	0,00
	Sur immobilisations: dotations aux provisions		
	Sur actif circulant: dotations aux provisions	0,00	0,00
	Pour risques et charges: dotations aux provisions	0,00	0,00
	Autres charges	98 496,70	5 153,08
	<b>Total II</b>	<b>513 914,02</b>	<b>491 394,85</b>
	* Y compris		
	- Redevances de crédit-bail mobilier	0,00	0,00
	- Redevances de crédit-bail immobilier	0,00	0,00
	<b>1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>-308 767,09</b>	<b>-354 014,72</b>
<b>Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun:</b>			
	Bénéfice ou perte transférée III	0,00	0,00
	Pertes ou bénéfices transféré IV	0,00	0,00
<b>Produits financiers:</b>			
	De participation (3)	590 390,19	1 048 024,53
	D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	0,00	0,00
	Autres intérêts et produits assimilés (3)	131 060,77	74 686,30
	Reprises sur provisions et transferts de charges	0,00	0,00
	Différences positives de change	0,00	0,00
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
	<b>Total V</b>	<b>721 450,96</b>	<b>1 122 710,83</b>
<b>Charges financières:</b>			
	Dotations aux amortissements et provisions	240 000,00	1 781 811,88
	Intérêts et charges assimilées (4)	4 304,04	5 112,84
	Différences négatives de change	0,00	0,00
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
	<b>Total VI</b>	<b>244 304,04</b>	<b>1 786 924,72</b>
	<b>2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>477 146,92</b>	<b>-664 213,89</b>
	<b>3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>168 379,83</b>	<b>-1 018 228,61</b>
<b>Produits exceptionnels:</b>			
	Sur opérations de gestion	0,00	42 269,05
	Sur opérations en capital	621 752,00	0,00
	Reprises sur provisions et transferts de charges	6 062,00	0,00
	<b>Total VII</b>	<b>627 814,00</b>	<b>42 269,05</b>
<b>Charges exceptionnelles:</b>			
	Sur opérations de gestion	0,00	6 840,00
	Sur opérations en capital	621 752,00	0,00
	Dotations aux amortissements et aux provisions	0,00	0,00
	<b>Total VIII</b>	<b>621 752,00</b>	<b>6 840,00</b>
	<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>6 062,00</b>	<b>35 429,05</b>
	Participation des salariés aux résultats (IX)	0,00	0,00
	Impôts sur les bénéfices (X)	-42 896,00	-54 547,00
	<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>1 554 411,89</b>	<b>1 302 360,01</b>
	<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>1 337 274,06</b>	<b>2 230 612,57</b>
	<b>Bénéfice ou perte</b>	<b>217 137,83</b>	<b>-928 252,56</b>
(1)	Dont produits afférents à des exercices antérieurs. Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres	0,00	0,00
(2)	Dont charges afférentes à des exercices antérieurs. Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres	0,00	0,00
(3)	Dont produits concernant les entités liées	0,00	0,00
(4)	Dont intérêts concernant les entités liées	0,00	0,00

## PROCIVIS IMMOBILIER

### *Annexe aux comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024*

Le total du bilan de l'exercice 2024 présente un total net de 65 879 391,19€, avec un résultat net comptable de l'activité sur l'exercice 2024 bénéficiaire de 217 137,83€.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'Administration du 9 Avril 2025.

### 1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

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

- **Participations :**
  - Augmentation de nos participations en valeur brute sur l'exercice d'un montant de 1 988 282€ ;
  - Sortie des participations :
    - BFCA reprise dans SLCI Participations à la suite de la fusion absorption,
    - Corhin suite à sa radiation du code de commerce ;
  - Les résultats 2024 déficitaires de certains pôles immobiliers ont entraîné des dépréciations pour un montant de 240 000€ ;
- **Augmentation de capital :**
  - La société a procédé à une augmentation de capital réservée pour un montant de 903 931€ ;
- **Conflit Ukraine/Russie :**
  - Le conflit déclenché du fait de l'invasion de l'Ukraine par la Russie le 24 février 2022 n'a pas eu de conséquences significatives sur les comptes 2023 de la société Procivis Immobilier,

### 2. PRINCIPES GENERAUX

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été établis conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France, à savoir :

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

Dans le respect du principe de prudence.

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

### 3. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

#### ■ IMMOBILISATIONS INCORPORELLES & CORPORELLES

Les immobilisations sont comptabilisées à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition. Les amortissements sont effectués en mode linéaire et pour des durées comprises pour les :

- Logiciels et matériel informatique : de 3 à 5 ans
- Matériel et mobilier de bureau : de 5 à 10 ans
- Matériel de transport : 4 ans
- Aménagement et agencement des locaux : 10 à 15 ans

#### ■ IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'utilité si celle-ci est inférieure.

Les frais d'acquisition de titres sont portés en augmentation du coût d'acquisition des titres, conformément à la réglementation comptable et fiscale. Ces frais sont ensuite déduits du résultat fiscal par le biais d'amortissement dérogatoire sur une période de 5 ans.

La valeur d'utilité des titres de participation est estimée en prenant en compte la quote-part de capitaux propres détenus dans la société considérée et des éléments complémentaires comme les perspectives de distribution de dividendes, plan moyen terme, business plan...

Depuis les événements survenus en 2012, un test de dépréciation spécifique est conduit sur les titres CIFD. La valorisation retenue pour l'arrêté des comptes 2024 conduit à une valeur du titre de 0.68 € par action. En conséquence, aucune provision complémentaire n'est comptabilisée sur l'exercice.

#### ■ CREANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

#### ■ PROVISIONS REGLEMENTEES

Les provisions réglementées sont constituées des frais d'acquisitions des titres de participations inscrits à l'actif du bilan en majoration du coût d'acquisition de ces titres.

La fraction du prix de revient des titres correspondant à ces frais d'acquisition est amortie linéairement sur 5 ans à compter de la date d'acquisition des titres.

#### ■ IMPOT - INTEGRATION FISCALE

L'impôt est calculé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 en application des règles d'intégration fiscale, dont les principes généraux sont :

- La charge d'impôt correspond à l'impôt exigible calculé sur la somme des résultats fiscaux des sociétés composant le groupe d'intégration fiscale dont Procivis Immobilier est la société mère,
- Chaque société faisant partie du périmètre d'intégration calcule et verse à la société mère le montant de sa charge d'impôt comme si elle n'était pas intégrée ;
- Les économies d'impôts sont constatées chez la société mère et conservées par elle ;

Le groupe d'intégration est composé au 31 décembre 2024, des sociétés suivantes : Procivis Participations, et Courtassurim.

oooooooooooooooo

#### 4. NOTES AUX ETATS FINANCIERS

##### 4.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :

Var. des Immobilisations & Amortis.	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Au 31.12.2024
Incorporelles	1	-	-	1
<b>Total en €</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

##### 4.2. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

###### 4.2.1. TITRES DE PARTICIPATIONS :

	Valeur Brute	Variations 2024		Valeur Brute	Cumulés 12/2024	Valeur nette	%
	Au 31/12/2023	Augmentation	Diminution	Au 31/12/2024	Dépréciations	au 31/12/2024	port.
PROCIVIS PARTICIPATIONS	26 143 385,52			26 143 385,52		26 143 385,52	100,00
CIFD	1 493 291,14			1 493 291,14	1 438 756,72	54 534,42	0,05
UESAP	3 000,00			3 000,00		3 000,00	5,25
CIS CAP	2 838 650,00			2 838 650,00		2 838 650,00	5,00
VALRIM	2 183 600,00			2 183 600,00		2 183 600,00	5,00
TISSERIN Immobilier	2 463 900,00			2 463 900,00		2 463 900,00	5,00
ARCHE IMMOBILIER	2 649 300,00			2 649 300,00	1 355 000,00	1 294 300,00	5,00
FDI DEVELOPPEMENT	1 496 250,00			1 496 250,00		1 496 250,00	5,00
CINA	3 428 583,00			3 428 583,00		3 428 583,00	5,00
PLURIMMO	1 239 000,00			1 239 000,00	282 500,00	956 500,00	5,00
CIE IMMOBILIERE FOREZ VELAY	2 180 550,00			2 180 550,00		2 180 550,00	5,00
SECIB	1 328 500,00			1 328 500,00		1 328 500,00	5,00
CIPA	1 515 764,60			1 515 764,60		1 515 764,60	5,00
EDIFIDES	966 879,00			966 879,00		966 879,00	5,00
CIE PROCIVIS OUEST IMMOBILIER	1 334 604,38			1 334 604,38		1 334 604,38	5,00
CIE IMMOBILIERE et FONCIERE de PROVENCE	895 755,16			895 755,16		895 755,16	5,00
PIERRE PASSION	967 707,46			967 707,46	270 000,00	697 707,46	5,00
GAMBETTA DEV.	742 207,08	599 998,80		1 342 205,88	700 000,00	642 205,88	5,00
FDI HOLDING MEDITERRANEE	1 070 764,67			1 070 764,67	680 000,00	390 764,67	5,00
CIE IMMOBILIERE BFCA	646 838,01		646 838,01	0,00	0,00	0,00	0,00
CIE IMMOBILIERE & FONCIERE COTE D'AZUR	645 200,00			645 200,00	640 000,00	5 200,00	5,00
CORIHN	621 752,00		621 752,00	0,00	0,00	0,00	5,00
POLIMMO DEVELOPPEMENT	1 251 545,64			1 251 545,64		1 251 545,64	5,00
P.T.F EURE ET LOIR	614 550,00			614 550,00	610 000,00	4 550,00	5,00
IMMOBILIERE RIVES DE LOIRE	519 160,34			519 160,34		519 160,34	5,00
CIE IMMOBILIERE ST-NAZAIRE ATLANTIQUE	516 661,55			516 661,55	160 000,00	356 661,55	5,00
EVEL Participations	461 850,85			461 850,85	55 000,00	406 850,85	5,00
GROUPE ACI	354 057,03			354 057,03	29 000,00	325 057,03	5,00
UNILOVA	338 368,64			338 368,64	15 000,00	323 368,64	5,00
CIF PROMOTION	285 453,83			285 453,83	6 600,00	278 853,83	5,00
SICIA	176 925,00			176 925,00		176 925,00	5,00
MONTALIVET IMMOBILIER	933 632,98			933 632,98		933 632,98	5,00
CIE IMMOBILIERE DE BERRY	306 479,10			306 479,10	304 000,00	2 479,10	5,00
PLURIAL PROMOTION	139 467,00			139 467,00		139 467,00	5,00
CIF SERVICES	116 397,44			116 397,44		116 397,44	5,00
IMMO DE France NORMANDIE	267 559,32	215 000,00		482 559,32		482 559,32	5,00
I.C.A.L	1 070 644,00			1 070 644,00	597 700,00	472 944,00	5,00
SLCI Participations (fusion BFCA)	1 246 500,00	646 838,01		1 893 338,01	597 000,00	1 296 338,01	5,00
SUD MASSIF CENTRAL IMMOBILIER	749 910,00			749 910,00		749 910,00	5,00
MIDI HABITAT Foncier	55 386,35			55 386,35	35 000,00	20 386,35	5,00
Logih Normandie	200 000,00	225 000,00		425 000,00	45 000,00	380 000,00	5,00
LOGIH	247 469,00	300 000,00		547 469,00		547 469,00	5,00
Procivis Sud	276 500,00			276 500,00	12 500,00	264 000,00	5,00
SACCLO	246 856,26	1 445,50		248 301,76		248 301,76	5,00
CITAME	504 992,00			504 992,00	60 000,00	444 992,00	5,00
Bourgogne et Batir	125 000,00			125 000,00		125 000,00	5,00
CAUTIALS	799,50			799,50		799,50	n-s
	<b>67 861 647,86</b>	<b>1 988 282,35</b>	<b>1 268 590,01</b>	<b>68 581 340,19</b>	<b>7 893 056,72</b>	<b>60 688 283,47</b>	

PROCIVIS Immobilier

28 à 34, rue du Château des Rentiers

75013 Paris

Société Anonyme au capital de 58 616 278 euros

391 779 196 RCS Paris

#### 4.2.2. PRETS :

Néant

#### 4.3. CREANCES

La ventilation des créances au 31/12/2024, par échéance est la suivante :

<i>Créances en V.N</i>	<i>Montants Nets</i>	<i>Échéance à un an au plus</i>	<i>Échéance à plus d'un an</i>
Créances clients	283 483	283 483	-
Autres Créances	179 310	179 310	-
<b>Total en €</b>	<b>462 793</b>	<b>462 793</b>	-

Les principales créances concernent :

- Les créances clients pour 283 483€ ;
- Les créances de TVA pour 134 309€
- Le compte courant d'intégration fiscale pour 45 000€.

#### 4.4. DISPONIBILITES :

La trésorerie s'élève 4 683 51€, dont 4M€ de placements.

#### 4.5. DETTES

La ventilation des dettes au 31/12/2024 par échéance est la suivante :

<i>Dettes</i>	<i>Montants Bruts</i>	<i>Échéance à un an au plus</i>	<i>Échéance à plus d'un an</i>
Dettes financières	1 042 055	969 988	72 067
Dettes fournisseurs	383 420	383 420	
Dettes fiscales et sociales	51 200	51 200	
Autres dettes	16 723	16 723	
<b>Total en €</b>	<b>1 493 398</b>	<b>1 421 331</b>	<b>72 067</b>

Les principales dettes à moins d'un an concernent :

- L'annuité 2025 du PGE pour 143 213€ ;
- Les comptes courants avec les sociétés du réseau pour 826 927€ ;
- Les dettes fournisseurs pour 383 420€ ;
- Les dettes fiscales et sociales de 51 199€, composées notamment de la dette de TVA pour 48 284€ ;
- Des autres dettes pour 16 722€.

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

#### 4.6. PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

<i>Var. des Provisions</i>	<i>Provisions au 31.12.2023</i>	<i>Augmentations</i>	<i>Diminutions</i>	<i>Provisions au 31.12.2024</i>
Prov. Réglementées	637 759	-	6 062	631 697
Prov. pour risques et charges	-	-	-	-
Prov. Dep. Participations	8 274 809	240 000	621 752	7 893 057
Prov. Dep. Actif circulant	111 407	-	111 407	-
<b>Total en €</b>	<b>9 023 975</b>	<b>240 000</b>	<b>739 221</b>	<b>8 524 754</b>

#### 4.7. CAPITAUX PROPRES

Au cours de l'exercice 2024, la variation des capitaux propres a été la suivante :

Variation	Capital social	Primes, Réserves et autres	Capitaux propres
Au 31/12/2023	57 712 347	6 486 892	64 199 239
Mouvements	903 931	- 928 253	- 24 322
Résultat 2024	-	217 138	217 138
<b>Au 31/12/2024</b>	<b>58 616 278</b>	<b>5 775 777</b>	<b>64 392 055</b>

La société a procédé au cours de cet exercice à une augmentation de capital réservée d'un montant de 903 931€. Au 31 décembre 2024, le capital social de la société est composé de 8 373 754 actions de 7€.

oooooooooooooooooooo

Niveau de résultat	2024	2023	Variation
Exploitation	- 308 767	- 354 015	45 248
Financier	477 147	- 664 214	1 141 361
Exceptionnel	6 062	35 429	- 29 367
Impôts	42 696	54 547	- 11 851
<b>Total en €</b>	<b>217 138</b>	<b>- 928 253</b>	<b>1 145 390</b>

#### 4.8. RESULTAT D'EXPLOITATION : DEFICITAIRE POUR 308 767€

##### 4.7.1 PRODUITS D'EXPLOITATION

Les produits d'exploitation représentent 205 147€ et comprennent principalement pour :

- 42 000 € des prestations de services rendues à Procivis Participations et Cautialis,
- 48 114€ de refacturations à Procivis UESAP de charges acquittées pour son compte,
- 111 407€ de reprise de la provision pour créances douteuses de Corhin.

##### 4.7.2 CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation sont de 513 914€, dont les principaux postes sont :

- 366 888€ de charges externes dont 48 114€ ont été refacturées à Procivis UESAP,
  - o Dans ces charges externes, on retrouve les prestations facturées par Procivis UESAP pour 228K€, les honoraires CAC pour 22K€, les cotisations professionnelles pour 25K€ et la sous-traitance comptable et paie pour 7K€, ...
- 42 375€ de charges de personnel et de mise à disposition ;

En application des nouvelles réglementations en vigueur depuis 2008, le montant des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 21 942€ HT, et concerne intégralement la mission de contrôle légal des comptes.

#### **4.9. RESULTAT FINANCIER : BENEFICIAIRE DE 477 147€**

##### **4.8.1 PRODUITS FINANCIERS**

Les produits financiers s'élèvent à 721 450€ et portent d'une part, sur les dividendes pour 590 390€ et d'autre part, sur la rémunération des placements financiers pour 131 060€.

##### **4.8.2 CHARGES FINANCIERES**

Les charges financières s'élèvent à 244 304€ et portent d'une part, sur les dépréciations de certaines participations pour 240 000€ et d'autre part, sur les charges financières du PGE pour 4 304€.

#### **4.10. RESULTAT EXCEPTIONNEL : BENEFICIAIRE DE 6 062€**

On retrouve dans ce résultat, la sortie des titres de Corhin pour leur valeur brute, et la reprise de l'amortissement dérogatoire constaté sur ces titres.

#### **4.11. IMPOTS : PRODUIT DE 42 696€**

L'économie d'impôt générée par le groupe d'intégration fiscale sur l'exercice 2024 est de 42 696€ et ne concerne que la société Courtassurim.

#### **4.12. AUTRES INFORMATIONS**

##### **TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES**

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

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

##### **EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE :**

Néant

##### **EFFECTIFS**

La société n'emploie pas de salariés.

##### **ENGAGEMENT HORS BILAN**

Néant

##### **CONSOLIDATION**

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

**forvis  
mazars**

61, rue Henri Regnault  
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

CERTIFIÉ CONFORMÉ  
À L'ORIGINAL

## PROCIVIS IMMOBILIER

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

## **PROCIVIS IMMOBILIER**

Société anonyme au capital de 58 616 278€

Siège social : 28 RUE DU CHATEAU DES RENTIERES, 75013 Paris

RCS : PARIS 391 779 196

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la société PROCIVIS IMMOBILIER,

## **Opinion**

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

### **Indépendance**

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

## Justification des appréciations

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

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

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

## Vérifications spécifiques

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

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

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

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

### Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

### Autres informations

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

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

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

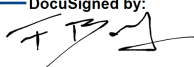
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

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

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars


Paris La Défense, le 5 mai 2025

DocuSigned by:  
  
18FFCF035A59420...


Franck Boyer

Associé

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2024

 <b>ACTIF</b>	Exercice 2024			Exercice 2023
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net	Net
Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00	0,00
<b>ACTIF IMMOBILISE (a)</b>				
Immobilisations incorporelles:				
Frais d'établissement			0,00	0,00
Frais de recherche et de développement			0,00	0,00
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires	1,00	0,00	1,00	1,00
Fonds commercial (1)			0,00	0,00
Autres			0,00	0,00
Immobilisations incorporelles en cours			0,00	0,00
Avances et acomptes			0,00	0,00
Immobilisations corporelles:				
Terrains			0,00	0,00
Constructions			0,00	0,00
Installations techniques, matériels, et outillage industriels	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles en cours		0,00	0,00	0,00
Avances et acomptes			0,00	0,00
Immobilisations financières (2):				
Participations (b)	68 581 340,19	7 893 056,72	60 688 283,47	59 586 839,13
Créances rattachées à des participations	42 981,25		42 981,25	78 000,00
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0,00		0,00	0,00
Autres titres immobilisés	200,00		200,00	200,00
Prêts	0,00		0,00	0,00
Autres	1 500,00		1 500,00	1 500,00
<b>Total I</b>	<b>68 626 022,44</b>	<b>7 893 056,72</b>	<b>60 732 965,72</b>	<b>59 666 540,13</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
Stocks et en-cours (a):				
Matières premières et autres approvisionnements			0,00	0,00
En cours de production [biens et services] (c)			0,00	0,00
Produits intermédiaires et finis			0,00	0,00
Marchandises			0,00	0,00
Avances et acomptes versés sur commandes	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances (3):				
Créances clients (a) et comptes rattachés (d)	283 483,38	0,00	283 483,38	488 281,26
Autres	179 309,54		179 309,54	161 310,21
Capital souscrit - appelé, non versé			0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement (e):				
Actions propres			0,00	0,00
Autres titres	0,00		0,00	0,00
Instruments de trésorerie			0,00	0,00
Disponibilités	4 683 051,55		4 683 051,55	4 548 737,58
Charges constatées d'avance (3)	581,00		581,00	6 912,05
<b>Total II</b>	<b>5 146 425,47</b>	<b>0,00</b>	<b>5 146 425,47</b>	<b>5 205 241,10</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00	0,00	0,00	0,00
Primes de remboursement des emprunts (IV)	0,00		0,00	0,00
Ecart de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>73 772 447,91</b>	<b>7 893 056,72</b>	<b>65 879 391,19</b>	<b>64 871 781,23</b>
(1) Dont droit au bail			0	0
(2) Dont à moins d'un an (brut)			0	56 025
(3) Dont à moins d'un an (brut)			0	462 008

## BILAN AU 31 DECEMBRE 2024

 <b>PASSIF</b>	<b>Exercice 2024</b>	<b>Exercice 2023</b>
<b>CAPITAUX PROPRES*</b>		
Capital [dont versé...] (a)	58 616 278,00	57 712 347,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		
Ecart de réévaluation (b)		
Ecart d'équivalence (c)		
Réserves:		
Réserve légale	320 661,61	320 661,61
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées	622 450,84	622 450,84
Autres		
Report à nouveau (d)	3 977 767,64	4 906 020,20
<b>Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte] (e)</b>	<b>217 137,83</b>	<b>-928 252,56</b>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	631 697,32	637 759,32
<b>Total I</b>	<b>64 385 993,24</b>	<b>63 270 986,41</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	0,00	0,00
<b>Total II</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>DETTES (1) (g)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès établissements de crédits (2)	215 127,21	357 527,57
Emprunts et dettes financières diverses (3)	826 927,97	724 279,50
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés (f)	383 420,17	444 224,21
Dettes fiscales et sociales	51 199,88	49 880,82
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0,00	0,00
Autres dettes	16 722,72	24 882,72
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)	0,00	0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>1 493 397,95</b>	<b>1 600 794,82</b>
Ecarts de conversion passif (IV)		
<b>TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)</b>	<b>65 879 391,19</b>	<b>64 871 781,23</b>
(1) Dont à plus d'un an	0	215 127
Dont à moins d'un an	0	1 385 667
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	0	0
(3) Dont emprunts participatifs	0	0

		Exercice 2024	Exercice 2023
<b>Produits d'exploitation (1):</b>			
	Ventes de marchandises	0	0
	Production vendue [biens et services] (a)	90 114,35	137 370,85
	<b>Sous-total A - Montant net du chiffre d'affaires</b>	<b>90 114,35</b>	<b>137 370,85</b>
	<i>dont à l'exportation:</i>	0,00	0,00
	Production stockée (b)	0,00	0,00
	Production immobilisée	0,00	0,00
	Subventions d'exploitation	0,00	0,00
	Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	111 407,23	0,00
	Autres produits	3 625,35	9,28
	<b>Total I</b>	<b>205 146,93</b>	<b>137 380,13</b>
<b>Charges d'exploitation (2):</b>			
	Achats de marchandises (d)	0,00	0,00
	Variation des stocks (e)	0,00	0,00
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (d)	0,00	0,00
	Variation des stock (e)	0,00	0,00
	*Autres achats et charges externes	366 888,02	435 027,20
	Impôts, taxes et versements assimilés	6 154,20	6 262,20
	Salaires et traitements	31 500,00	31 500,00
	Charges sociales	10 875,10	13 452,37
	Dotations aux amortissements et aux provisions:		
	Sur immobilisations: dotations aux amortissements (f)	0,00	0,00
	Sur immobilisations: dotations aux provisions		
	Sur actif circulant: dotations aux provisions	0,00	0,00
	Pour risques et charges: dotations aux provisions	0,00	0,00
	Autres charges	98 496,70	5 153,08
	<b>Total II</b>	<b>513 914,02</b>	<b>491 394,85</b>
	* Y compris		
	- Redevances de crédit-bail mobilier	0,00	0,00
	- Redevances de crédit-bail immobilier	0,00	0,00
<b>1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>		<b>-308 767,09</b>	<b>-354 014,72</b>
<b>Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun:</b>			
	Bénéfice ou perte transférée III	0,00	0,00
	Pertes ou bénéfices transféré IV	0,00	0,00
<b>Produits financiers:</b>			
	De participation (3)	590 390,19	1 048 024,53
	D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)	0,00	0,00
	Autres intérêts et produits assimilés (3)	131 060,77	74 686,30
	Reprises sur provisions et transferts de charges	0,00	0,00
	Différences positives de change	0,00	0,00
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
	<b>Total V</b>	<b>721 450,96</b>	<b>1 122 710,83</b>
<b>Charges financières:</b>			
	Dotations aux amortissements et provisions	240 000,00	1 781 811,88
	Intérêts et charges assimilées (4)	4 304,04	5 112,84
	Différences négatives de change	0,00	0,00
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
	<b>Total VI</b>	<b>244 304,04</b>	<b>1 786 924,72</b>
<b>2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>		<b>477 146,92</b>	<b>-664 213,89</b>
<b>3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>		<b>168 379,83</b>	<b>-1 018 228,61</b>
<b>Produits exceptionnels:</b>			
	Sur opérations de gestion	0,00	42 269,05
	Sur opérations en capital	621 752,00	0,00
	Reprises sur provisions et transferts de charges	6 062,00	0,00
	<b>Total VII</b>	<b>627 814,00</b>	<b>42 269,05</b>
<b>Charges exceptionnelles:</b>			
	Sur opérations de gestion	0,00	6 840,00
	Sur opérations en capital	621 752,00	0,00
	Dotations aux amortissements et aux provisions	0,00	0,00
	<b>Total VIII</b>	<b>621 752,00</b>	<b>6 840,00</b>
<b>4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>		<b>6 062,00</b>	<b>35 429,05</b>
<b>Participation des salariés aux résultats (IX)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Impôts sur les bénéfices (X)</b>		<b>-42 696,00</b>	<b>-54 547,00</b>
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>		<b>1 554 411,89</b>	<b>1 302 360,01</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>		<b>1 337 274,06</b>	<b>2 230 612,57</b>
<b>Bénéfice ou perte</b>		<b>217 137,83</b>	<b>-928 252,56</b>
(1)	Dont produits afférents à des exercices antérieurs. Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres	0,00	0,00
(2)	Dont charges afférentes à des exercices antérieurs. Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres	0,00	0,00
(3)	Dont produits concernant les entités liées	0,00	0,00
(4)	Dont intérêts concernant les entités liées	0,00	0,00

**PROCIVIS IMMOBILIER***Annexe aux comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024*

Le total du bilan de l'exercice 2024 présente un total net de 65 879 391,19€, avec un résultat net comptable de l'activité sur l'exercice 2024 bénéficiaire de 217 137,83€.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'Administration du 9 Avril 2025.

**1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

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

- **Participations :**
  - Augmentation de nos participations en valeur brute sur l'exercice d'un montant de 1 988 282€ ;
  - Sortie des participations :
    - BFCA reprise dans SLCI Participations à la suite de la fusion absorption,
    - Corhin suite à sa radiation du code de commerce ;
  - Les résultats 2024 déficitaires de certains pôles immobiliers ont entraîné des dépréciations pour un montant de 240 000€ ;
- **Augmentation de capital :**
  - La société a procédé à une augmentation de capital réservée pour un montant de 903 931€ ;
- **Conflit Ukraine/Russie :**
  - Le conflit déclenché du fait de l'invasion de l'Ukraine par la Russie le 24 février 2022 n'a pas eu de conséquences significatives sur les comptes 2023 de la société Procivis Immobilier,

**2. PRINCIPES GENERAUX**

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été établis conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France, à savoir :

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

Dans le respect du principe de prudence.

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

### 3. PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION

#### ■ IMMOBILISATIONS INCORPORELLES & CORPORELLES

Les immobilisations sont comptabilisées à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition. Les amortissements sont effectués en mode linéaire et pour des durées comprises pour les :

- Logiciels et matériel informatique : de 3 à 5 ans
- Matériel et mobilier de bureau : de 5 à 10 ans
- Matériel de transport : 4 ans
- Aménagement et agencement des locaux : 10 à 15 ans

#### ■ IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'utilité si celle-ci est inférieure.

Les frais d'acquisition de titres sont portés en augmentation du coût d'acquisition des titres, conformément à la réglementation comptable et fiscale. Ces frais sont ensuite déduits du résultat fiscal par le biais d'amortissement dérogatoire sur une période de 5 ans.

La valeur d'utilité des titres de participation est estimée en prenant en compte la quote-part de capitaux propres détenus dans la société considérée et des éléments complémentaires comme les perspectives de distribution de dividendes, plan moyen terme, business plan...

Depuis les événements survenus en 2012, un test de dépréciation spécifique est conduit sur les titres CIFD. La valorisation retenue pour l'arrêté des comptes 2024 conduit à une valeur du titre de 0.68 € par action. En conséquence, aucune provision complémentaire n'est comptabilisée sur l'exercice.

#### ■ CREANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

#### ■ PROVISIONS REGLEMENTEES

Les provisions réglementées sont constituées des frais d'acquisitions des titres de participations inscrits à l'actif du bilan en majoration du coût d'acquisition de ces titres.

La fraction du prix de revient des titres correspondant à ces frais d'acquisition est amortie linéairement sur 5 ans à compter de la date d'acquisition des titres.

#### ■ IMPOT - INTEGRATION FISCALE

L'impôt est calculé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 en application des règles d'intégration fiscale, dont les principes généraux sont :

- La charge d'impôt correspond à l'impôt exigible calculé sur la somme des résultats fiscaux des sociétés composant le groupe d'intégration fiscale dont Procivis Immobilier est la société mère,
- Chaque société faisant partie du périmètre d'intégration calcule et verse à la société mère le montant de sa charge d'impôt comme si elle n'était pas intégrée ;
- Les économies d'impôts sont constatées chez la société mère et conservées par elle ;

Le groupe d'intégration est composé au 31 décembre 2024, des sociétés suivantes : Procivis Participations, et Courtassurim.

oooooooooooooooo

#### 4. NOTES AUX ETATS FINANCIERS

##### 4.1. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :

<i>Var. des Immobilisations &amp; Amortis.</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>Augmentations</i>	<i>Diminutions</i>	<i>Au 31.12.2024</i>
Incorporelles	1	-	-	1
<b>Total en €</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

##### 4.2. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

###### 4.2.1. TITRES DE PARTICIPATIONS :

	<i>Valeur Brute</i>	<i>Variations 2024</i>		<i>Valeur Brute</i>	<i>Cumuls 12.2024</i>	<i>Valeur nette</i>	<i>%</i>
	<i>Au 31/12/2023</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Diminution</i>	<i>Au 31/12/2024</i>	<i>Dépréciations</i>	<i>au 31/12/2024</i>	
PROCIVIS PARTICIPATIONS	26 143 385,52			26 143 385,52		26 143 385,52	100,00
CIFD	1 493 291,14			1 493 291,14	1 438 756,72	54 534,42	0,05
UESAP	3 000,00			3 000,00		3 000,00	5,25
CIS CAP	2 838 650,00			2 838 650,00		2 838 650,00	5,00
VALRIM	2 183 600,00			2 183 600,00		2 183 600,00	5,00
TISSERIN Immobilier	2 463 900,00			2 463 900,00		2 463 900,00	5,00
ARCHE IMMOBILIER	2 649 300,00			2 649 300,00	1 355 000,00	1 294 300,00	5,00
FDI DEVELOPPEMENT	1 496 250,00			1 496 250,00		1 496 250,00	5,00
CINA	3 428 583,00			3 428 583,00		3 428 583,00	5,00
PLURIMMO	1 239 000,00			1 239 000,00	282 500,00	956 500,00	5,00
CIE IMMOBILIERE FOREZ VELAY	2 180 550,00			2 180 550,00		2 180 550,00	5,00
SECIB	1 328 500,00			1 328 500,00		1 328 500,00	5,00
CIPA	1 515 764,60			1 515 764,60		1 515 764,60	5,00
EDIFIDES	966 879,00			966 879,00		966 879,00	5,00
CIE PROCIVIS OUEST IMMOBILIER	1 334 604,38			1 334 604,38		1 334 604,38	5,00
CIE IMMOBILIERE et FONCIERE de PROVENCE	895 755,16			895 755,16		895 755,16	5,00
PIERRE PASSION	967 707,46			967 707,46	270 000,00	697 707,46	5,00
GAMBETTA DEV.	742 207,08	599 998,80		1 342 205,88	700 000,00	642 205,88	5,00
FDI HOLDING MEDITERRANEE	1 070 764,67			1 070 764,67	680 000,00	390 764,67	5,00
CIE IMMOBILIERE BFCA	646 838,01		646 838,01	0,00	0,00	0,00	0,00
CIE IMMOBILIERE & FONCIERE COTE D'AZUR	645 200,00			645 200,00	640 000,00	5 200,00	5,00
CORIHN	621 752,00		621 752,00	0,00	0,00	0,00	5,00
POLIMMO DEVELOPPEMENT	1 251 545,64			1 251 545,64		1 251 545,64	5,00
P.T.F EURE ET LOIR	614 550,00			614 550,00	610 000,00	4 550,00	5,00
IMMOBILIERE RIVES DE LOIRE	519 160,34			519 160,34		519 160,34	5,00
CIE IMMOBILIERE ST-NAZAIRE ATLANTIQUE	516 661,55			516 661,55	160 000,00	356 661,55	5,00
EVEL Participations	461 850,85			461 850,85	55 000,00	406 850,85	5,00
GROUPE ACI	354 057,03			354 057,03	29 000,00	325 057,03	5,00
UNILOVA	338 368,64			338 368,64	15 000,00	323 368,64	5,00
CIF PROMOTION	285 453,83			285 453,83	6 600,00	278 853,83	5,00
SICIA	176 925,00			176 925,00		176 925,00	5,00
MONTALIVET IMMOBILIER	933 632,98			933 632,98		933 632,98	5,00
CIE IMMOBILIERE DE BERRY	306 479,10			306 479,10	304 000,00	2 479,10	5,00
PLURIAL PROMOTION	139 467,00			139 467,00		139 467,00	5,00
CIF SERVICES	116 397,44			116 397,44		116 397,44	5,00
IMMO DE France NORMANDIE	267 559,32	215 000,00		482 559,32		482 559,32	5,00
I.C.A.L	1 070 644,00			1 070 644,00	597 700,00	472 944,00	5,00
SLCI Participations (fusion BFCA)	1 246 500,00	646 838,01		1 893 338,01	597 000,00	1 296 338,01	5,00
SUD MASSIF CENTRAL IMMOBILIER	749 910,00			749 910,00		749 910,00	5,00
MIDI HABITAT Foncier	55 386,35			55 386,35	35 000,00	20 386,35	5,00
Logih Normandie	200 000,00	225 000,00		425 000,00	45 000,00	380 000,00	5,00
LOGIH	247 469,00	300 000,04		547 469,04		547 469,04	5,00
Procivis Sud	276 500,00			276 500,00	12 500,00	264 000,00	5,00
SACCLO	246 856,26	1 445,50		248 301,76		248 301,76	5,00
CITAME	504 992,00			504 992,00	60 000,00	444 992,00	5,00
Bourgogne et Batir	125 000,00			125 000,00		125 000,00	5,00
CAUTIALS	799,50			799,50		799,50	n-s
	<b>67 861 647,85</b>	<b>1 988 282,35</b>	<b>1 268 590,01</b>	<b>68 581 340,19</b>	<b>7 893 056,72</b>	<b>60 688 283,47</b>	

#### 4.2.2. PRETS :

Néant

#### 4.3. CREANCES

La ventilation des créances au 31/12/2024, par échéance est la suivante :

<i>Créances en V.N</i>	<i>Montants Nets</i>	<i>Echéance à un an au plus</i>	<i>Echéance à plus d'un an</i>
Créances clients	283 483	283 483	-
Autres Créances	179 310	179 310	-
<b>Total en €</b>	<b>462 793</b>	<b>462 793</b>	-

Les principales créances concernent :

- Les créances clients pour 283 483€ ;
- Les créances de TVA pour 134 309€
- Le compte courant d'intégration fiscale pour 45 000€.

#### 4.4. DISPONIBILITES :

La trésorerie s'élève 4 683 51€, dont 4M€ de placements.

#### 4.5. DETTES

La ventilation des dettes au 31/12/2024 par échéance est la suivante :

<i>Dettes</i>	<i>Montants Bruts</i>	<i>Echéance à un an au plus</i>	<i>Echéance à plus d'un an</i>
Dettes financières	1 042 055	969 988	72 067
Dettes fournisseurs	383 420	383 420	
Dettes fiscales et sociales	51 200	51 200	
Autres dettes	16 723	16 723	
<b>Total en €</b>	<b>1 493 398</b>	<b>1 421 331</b>	<b>72 067</b>

Les principales dettes à moins d'un an concernent :

- L'annuité 2025 du PGE pour 143 213€ ;
- Les comptes courants avec les sociétés du réseau pour 826 927€ ;
- Les dettes fournisseurs pour 383 420€ ;
- Les dettes fiscales et sociales de 51 199€, composées notamment de la dette de TVA pour 48 284€ ;
- Des autres dettes pour 16 722€.

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

#### 4.6. PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

<i>Var. des Provisions</i>	<i>Provisions au 31.12.2023</i>	<i>Augmentations</i>	<i>Diminutions</i>	<i>Provisions au 31.12.2024</i>
Prov. Reglementées	637 759	-	6 062	631 697
Prov. pour risques et charges	-	-	-	-
Prov. Dep. Participations	8 274 809	240 000	621 752	7 893 057
Prov. Dep. Actif circulant	111 407	-	111 407	-
<b>Total en €</b>	<b>9 023 975</b>	<b>240 000</b>	<b>739 221</b>	<b>8 524 754</b>

#### 4.7. CAPITAUX PROPRES

Au cours de l'exercice 2024, la variation des capitaux propres a été la suivante :

Variation	Capital social	Primes, Réserves et autres	Capitaux propres
Au 31/12/2023	57 712 347	6 486 892	64 199 239
Mouvements	903 931	- 928 253	- 24 322
Résultat 2024	-	217 138	217 138
<b>Au 31/12/2024</b>	<b>58 616 278</b>	<b>5 775 777</b>	<b>64 392 055</b>

La société a procédé au cours de cet exercice à une augmentation de capital réservée d'un montant de 903 931€. Au 31 décembre 2024, le capital social de la société est composé de 8 373 754 actions de 7€.

oooooooooooooooooooo

Niveau de résultat	2024	2023	Variation
Exploitation	- 308 767	- 354 015	45 248
Financier	477 147	- 664 214	1 141 361
Exceptionnel	6 062	35 429	- 29 367
Impôts	42 696	54 547	- 11 851
<b>Total en €</b>	<b>217 138</b>	<b>- 928 253</b>	<b>1 145 390</b>

#### 4.8. RESULTAT D'EXPLOITATION : DEFICITAIRE POUR 308 767€

##### 4.7.1 PRODUITS D'EXPLOITATION

Les produits d'exploitation représentent 205 147€ et comprennent principalement pour :

- 42 000 € des prestations de services rendues à Procivis Participations et Cautialis,
- 48 114€ de refacturations à Procivis UESAP de charges acquittées pour son compte,
- 111 407€ de reprise de la provision pour créances douteuses de Corhin.

##### 4.7.2 CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation sont de 513 914€, dont les principaux postes sont :

- 366 888€ de charges externes dont 48 114€ ont été refacturées à Procivis UESAP,
  - o Dans ces charges externes, on retrouve les prestations facturées par Procivis UESAP pour 228K€, les honoraires CAC pour 22K€, les cotisations professionnelles pour 25K€ et la sous-traitance comptable et paie pour 7K€, ...
- 42 375€ de charges de personnel et de mise à disposition ;

En application des nouvelles réglementations en vigueur depuis 2008, le montant des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 21 942€ HT, et concerne intégralement la mission de contrôle légal des comptes.

#### **4.9. RESULTAT FINANCIER : BENEFICIAIRE DE 477 147€**

##### **4.8.1 PRODUITS FINANCIERS**

Les produits financiers s'élevèrent à 721 450€ et portent d'une part, sur les dividendes pour 590 390€ et d'autre part, sur la rémunération des placements financiers pour 131 060€.

##### **4.8.2 CHARGES FINANCIERES**

Les charges financières s'élevèrent à 244 304€ et portent d'une part, sur les dépréciations de certaines participations pour 240 000€ et d'autre part, sur les charges financières du PGE pour 4 304€.

#### **4.10. RESULTAT EXCEPTIONNEL : BENEFICIAIRE DE 6 062€**

On retrouve dans ce résultat, la sortie des titres de Corhin pour leur valeur brute, et la reprise de l'amortissement dérogatoire constaté sur ces titres.

##### **4.11. IMPOTS : PRODUIT DE 42 696€**

L'économie d'impôt générée par le groupe d'intégration fiscale sur l'exercice 2024 est de 42 696€ et ne concerne que la société Courtassurim.

#### **4.12. AUTRES INFORMATIONS**

##### **TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES**

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

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

##### **EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE :**

Néant

##### **EFFECTIFS**

La société n'emploie pas de salariés.

##### **ENGAGEMENT HORS BILAN**

Néant

##### **CONSOLIDATION**

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