



Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété
Au capital variable
Siège social : LA HUNE – 154 rue Victor Hugo
76600 LE HAVRE
357 504 018 RCS LE HAVRE

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
EN DATE DU 15 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six,
Le quinze juin,
A dix-sept heures quinze,

Les associés de la SACICAP Le Havre-Normandie, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, à capital variable, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire à 17 heures 15 au Palais des Régates, 1 rue Maurice Taconet à Sainte-Adresse (76310), sur convocation du Conseil d'Administration par lettre en date du 25 mai 2026 adressée à chaque associé nominativement.

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

L'Assemblée est présidée par Monsieur William BORDEAUX, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

Madame Karine JULIEN-ELKAÏM, représentant LogiRep, et Monsieur Christian GIUGANTI, deux actionnaires représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires 83 365 voix et acceptant cette fonction, sont désignés en qualité de scrutateurs.

Monsieur Franck GIROUARD est désigné secrétaire.

Le cabinet FIDUCIAIRE EXPERTISES CONSEILS, commissaire aux comptes titulaire convoqué par lettre recommandée avec accusé réception en date du 25 mai 2026, 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 235 712 parts sur les 240 276 parts composant le capital social.

Le Bureau constate que les collèges 1 et 6 ne sont pas représentés.

Etant constaté que :

- Plus d'un cinquième des parts sociales ayant le droit de vote à l'Assemblée Générale Ordinaire sont réunis, et plus d'un cinquième du Collège 3 (50 % des droits de vote) sont présents ou représentés,
- Plus du quart des parts sociales ayant le droit de vote à l'Assemblée Générale Extraordinaire sont réunis, et plus d'un quart du Collège 3 (50 % des droits de vote) sont présents ou représentés,

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

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

- Les copies de la lettre de convocation adressée aux associés,
- La copie et l'avis de réception de la lettre de convocation du Commissaire aux Comptes,
- La feuille de présence de l'Assemblée, les pouvoirs des actionnaires représentés, et la liste des associés,
- Les statuts actuels de la Société,
- Le rapport de gestion du Conseil d'administration sur l'exercice 2025,
- Les rapports du Commissaire aux comptes,
- Les comptes annuels de l'exercice 2025,
- 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 :

Ordre du jour relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 1- Lecture du rapport de gestion annuel et du rapport du Commissaire aux Comptes,
- 2- Approbation du bilan et des comptes sociaux de l'exercice 2025,
- 3- Quitus aux administrateurs,
- 4- Lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes et approbation des conventions réglementées visées à l'article L225-38 du code du commerce,
- 5- Affectation du résultat de l'exercice,
- 6- Renouvellement de mandats Administrateurs,
- 7- Fixation du montant global annuel de l'indemnité compensatrice alloué aux membres du Conseil d'Administration,
- 8- Affectation à la réserve de disponibilité,
- 9- Pouvoirs en vue des formalités.

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

Il donne ensuite la parole au Commissaire aux Comptes pour la lecture du rapport sur les comptes de l'exercice 2025 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 2025 fait apparaître un bénéfice de 3 457,09 €, décide d'affecter le résultat conformément aux dispositions statutaires comme suit :

Au compte de report à nouveau : 3 457,09 €

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

Exercice	Dividendes
2024	0
2023	0
2022	0

	Droits de vote	Pour	Contre	Abstention
Collège 1	10%			
Collège 2	10 %	Adoptée		
Collège 3	50 %	Adoptées		
Collège 4	10 %	Adoptée		
Collège 5	10 %	Adoptée		
Collège 6	10 %			
TOTAUX	100 %			

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

TREIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prend acte qu'il n'est attribué aucune distribution de dividendes pour l'exercice 2025. Aussi, l'enveloppe de réserve de disponibilités sera dotée de 0 euros.

	Droits de vote	Pour	Contre	Abstention
Collège 1	10%			
Collège 2	10 %	Adoptée		
Collège 3	50 %	Adoptée		
Collège 4	10 %	Adoptée		
Collège 5	10 %	Adoptée		
Collège 6	10 %			
TOTAUX	100 %			

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	10%			
Collège 2	10 %	Adoptée		
Collège 3	50 %	Adoptée		
Collège 4	10 %	Adoptée		
Collège 5	10 %	Adoptée		
Collège 6	10 %			
TOTAUX	100 %			

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

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et plus personne ne demandant la parole, le Président lève la séance à 18 heures.

Fait à Le Havre, le 15 juin 2026
Pour extrait certifié conforme à l'original

René LEBLANC
Directeur Général Le Havre Normandie



CERTIFIE CONFORME
A L'ORIGINAL

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

SACICAP Le Havre-Normandie

LA HUNE – 154, rue Victor Hugo – 76 600 LE HAVRE

Exercice clos le 31 décembre 2025



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'Assemblée Générale de la SACICAP Le Havre-Normandie,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SACICAP Le Havre-Normandie relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion*Référentiel d'audit*

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans le paragraphe « Principes, règles et méthodes comptables - Changement de méthode comptable » de l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

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



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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

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

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

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

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



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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 21 mai 2026

FIDUCIAIRE EXPERTISES CONSEILS

Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Signé par Jean-Francois Magat
Le 21 mai 2026



doc_KzmE
tx_xyqW89a53YyB

Jean-François MAGAT

Signé par Corinne Martial Magninat
Le 21 mai 2026



doc_KzmE
tx_xyqW89a53YyB

Corinne MARTIAL



Comptes

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

SACICAP Le Havre Normandie -Comptes annuels 2025



Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété Le Havre
Normandie au capital de 720.894 Euros
154, rue Victor Hugo 76600 Le Havre – SIREN 357.504.018

COMPTES ANNUELS

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025

BILAN (actif)

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	4 640	2 836	1 804	3 351
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	4 640	2 836	1 804	3 351
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	6 775	5 809	966	1 121
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	6 775	5 809	966	1 121
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	2 059 050		2 059 050	1 331 910
Créances rattachées à des participations				727 130
Autres titres immobilisés	8 191 325	7 421 512	769 813	731 544
Prêts	241 918	6 372	235 546	931 092
Autres immobilisations financières	140		140	140
TOTAL immobilisations financières :	10 492 434	7 427 884	3 064 549	3 721 816
ACTIF IMMOBILISÉ	10 503 849	7 436 529	3 067 320	3 726 288
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	5 125	5 125		6 086
Autres créances	65 323	14 400	50 923	49 753
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	70 448	19 525	50 923	55 839
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	507 722		507 722	
Disponibilités	669 297		669 297	514 819
Charges constatées d'avance	197		197	327
TOTAL disponibilités et divers :	1 177 216		1 177 216	515 145
ACTIF CIRCULANT	1 247 664	19 525	1 228 139	570 985
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	11 751 512	7 456 054	4 295 458	4 297 273

BILAN (passif)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 720 828	720 828	720 894
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	4 588	4 588
Réserves statutaires ou contractuelles	2 718 778	2 729 777
Réserves réglementées	831 626	831 626
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	3 457	(10 999)
TOTAL situation nette :	4 279 278	4 275 887
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	4 279 278	4 275 887
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	5 293	4 946
TOTAL dettes financières :	5 293	4 946
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 487	7 959
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	3 400	8 481
TOTAL dettes diverses :	10 887	16 440
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	16 180	21 386
Ecart de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	4 295 458	4 297 273

COMPTE DE RÉSULTAT (1^{er} partie)

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	10 589		10 589	10 281
Chiffres d'affaires nets	10 589		10 589	10 281
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			6 161	11 510
Autres produits			21	2 412
PRODUITS D'EXPLOITATION			16 771	24 202
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			79 148	80 702
TOTAL charges externes :			79 148	80 702
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			320	303
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 160	2 466
Dotations aux provisions sur immobilisations			3 214	
Dotations aux provisions sur actif circulant			11 525	8 000
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			16 899	10 466
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			5 759	16 544
CHARGES D'EXPLOITATION			102 126	108 015
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(85 355)	(83 813)

COMPTE DE RÉSULTAT (2^{ème} partie)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(85 355)	(83 813)
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	84 421	59 936
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	8 083	12 877
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	92 504	72 814
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	3 691	
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	3 691	
RÉSULTAT FINANCIER	88 812	72 814
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	3 457	(10 999)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	109 274	97 016
TOTAL DES CHARGES	105 817	108 015
BÉNÉFICE OU PERTE	3 457	(10 999)

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025

Les informations qui suivent constituent l'annexe aux comptes annuels avant affectation du résultat pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2025, qui présentent les principales caractéristiques suivantes :

- Total net du bilan	4.295.458,20 €
- Capitaux propres	4.279.277,79 €
- Bénéfice de l'exercice	3.457,09 €

La présentation de l'annexe se compose de quatre parties qui sont développées chacune dans l'un des chapitres suivants :

Chapitre 1 : Principes, règles et méthodes comptables

Chapitre 2 : Notes sur le bilan

Chapitre 3 : Notes sur le compte de résultat

Chapitre 4 : Autres informations

CHAPITRE 1 - Principes, règles et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées et respectent le principe de prudence conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Changement de méthode comptable à partir du 1^{er} janvier 2025

Le règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers et applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 a modifié le règlement ANC 2014-03 relatif au Plan comptable général. Ce règlement introduit notamment une nouvelle définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers.

Conformément à ce règlement, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont établis et présentés selon ces nouvelles dispositions. Ce changement de réglementation comptable est appliqué de manière prospective, sans retraitement des exercices antérieurs.

Le changement de réglementation comptable se traduit par l'absence d'impact sur l'exercice 2025 pour la SACICAP Le Havre Normandie.

Les principales méthodes utilisées sont décrites dans les notes ci-après.

La société 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

A - Immobilisations et amortissements

Variation des immobilisations et des amortissements

Postes	2024	Entrées	Transfert	Sorties	2025
Logiciels	4 640				4 640
Total 1	4 640	0	0	0	4 640
Agencements	0				0
Matériel de bureau	6 317	458			6 775
Mobilier	0				0
Total 2	6 317	458	0	0	6 775

Titres de participations	1 331 910	10	727 130		2 059 050
Créances rattachées part.	727 130		-727 130		0
Autres titres	8 153 056	38 269			8 191 325
Prêts	940 411	106 062		804 555	241 918
Dépôts versés	140				140
Total 3	11 152 648	144 341	0	804 555	10 492 434
IMMOBILISATIONS	11 163 604	144 799	0	804 555	10 503 849

Logiciels	1 289	1 547			2 836
Total 1	1 289	1 547	0	0	2 836
Agencements	0	0			0
Matériel de bureau	5 196	614			5 809
Mobilier	0				0
Total 2	5 196	614	0	0	5 809
Titres de participations					
Versements à effectuer					
Autres titres					
Dépôts versés					
Total 3					
AMORTISSEMENTS	6 485	2 160	0	0	8 645
Provisions	7 430 831	3 214		6 161	7 427 884

VALEUR NETTE	3 726 288	3 067 320
---------------------	------------------	------------------

Amortissements

Durées d'amortissement : 5 ans pour le frais d'augmentation de capital, 3 ans pour les logiciels, 7 ans pour les installations générales et 3 ans pour le matériel informatique.

Immobilisations financières

TABLEAU DES PRINCIPALES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Informations relatives aux sociétés					Informations relatives à la SACICAP Le Havre Normandie					
	Capital	Autres capitaux propres	Chiffre d'affaires	Résultat	% détenu	Participation brute	Provision	Participation nette	Prêts et avances	Cautions	Dividendes
Titres > 1 % du capital											
<u>Filiales</u>											
IMMO de France Normandie	12 175 500	1 407 423	7 476 084	900 562	16,91%	2 059 050		2 059 050	0		84 421
<u>Participations</u>											
Titres < 1% du capital											
<u>Filiales françaises</u>											
SA CIFD *	124 822	195 021	221 670	-87 893		7 811 697	7 421 512	390 185			
<u>Participations françaises</u>											
NS											
Autres titres											
NS											
Totaux						9 870 747	7 421 512	2 449 235	0		84 421

*évaluation base et données 2024

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition, hors frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

A la clôture, les titres CIFD, dont la valeur brute est de 7 812 K€ et la valeur nette de 391 K€, n'ont pas fait l'objet de dépréciation complémentaire. La méthode retenue consiste à actualiser les projections de flux de capitaux propres jusqu'à l'extinction de l'encours (soit la fin de la période de résolution ordonnée). Aussi,

la valeur retenue a été de 0.68 € par action, identique à 2024. L'Assemblée Générale de CIFD se tiendra le 26 mai 2026 date à laquelle nous disposerons des comptes définitifs de 2025.

B - Provisions

RUBRIQUES	2024	Dotations	Reprises	2025
Provisions pour risques	0		0	0
Autres provisions pour risques	0			0
Provisions pour retraite	0			0
Provisions pour médaille du travail	0			0
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	0	0	0	0
Provisions sur immobilisations corporelles	0			0
Provisions sur immobilisations financières	7 421 512			7 421 512
Provisions sur prêts	9 319	3 214	6 161	6 372
Provisions sur clients	0	5 125		5 125
Autres Provisions	8 000	6 400		14 400
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	7 438 831	14 739	6 161	7 447 409
TOTAL GÉNÉRAL	7 438 831	14 739	6 161	7 447 409

Dotations et reprises d'exploitation	14 739	6 161
Dotations et reprises financiers	0	0
Dotations et reprises exceptionnels		

C – 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	0		
Prêts	241 918	226 038	10 860	5 020
Autres immobilisations financières	140			140
Acomptes fournisseurs				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	5 125	5 125		
Créance représentative de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale & organismes sociaux				
Etat : impôts sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	27 622	27 622		
Etat : autres impôts et taxes				
Etat : divers				
Groupe et associés	35 000	35 000		
Débiteurs divers	2 701	2 701		
Charges constatées d'avance	197	197		
TOTAUX	312 703	296 682	10 860	5 161
Montant des prêts accordés dans l'exercice	106 062			
Montant des remboursements de l'exercice	804 555			
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	0			
Avances et acomptes clients				
Fournisseurs et comptes rattachés	7 487	7 487		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôts sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	0			
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations & cptes rattachés				
Groupe et associés	5 293		5 293	
Autres dettes	3 400	3 400		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	16 180	10 887	5 293	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant des divers emprunts auprès associés				

D - Valeurs mobilières

Néant.

E - Capital social

Le capital social de 720.828 € se compose de 240.276 actions d'un nominal de 3 € et est entièrement libéré au 31 12 2025.

F- Produits à recevoir et charges à payer

Postes concernés	Postes du bilan		Comptes rattachés	
	Actif	Passif	à recevoir	à payer
Fournisseurs - (<i>dont Facture non parvenue</i>)		7 487		6 094
Clients - avances				
Autres créances	65 323		3 717	
<i>dont Produits à recevoir</i>			2 701	
<i>dont TVA sur facture non parv.</i>			1 016	
Trésorerie	669 297		360	

G- Charges et produits d'avance

Les charges constatées d'avance enregistrent 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 résultatA Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué des prestations de services fournies aux entreprises rattachées à la principale filiale.

B - Résultat financier

Le résultat financier est principalement composé des dividendes perçus et des revenus des placements sur la trésorerie disponible.

En charge financière de l'exercice figure également la prise en compte des pertes sur résultat des SCCV en 2025 et les résultats de ces filiales sont prises en comptes l'année même de leur réalisation.

C - Résultat exceptionnel

Néant.

CHAPITRE 4 - Autres informations**A - Effectif**

La société n'emploie pas de personnel.

B – Information sur la situation fiscale différée

La société dispose d'un report déficitaire à la fin de l'exercice s'élevant à 502.933 €.

C - Engagements hors bilan

Néant.

D – Autres éléments

Néant.

CERTIFIE CONFORME
A L'ORIGINAL

**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 15 JUIN 2026**

Mesdames et Messieurs les Associés,

- En application de nos statuts, nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire pour vous **rendre compte de l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025**, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice, vous présenter le rapport établi en application de l'article L 215-1-2 du CCH incluant également l'exécution de la convention (missions sociales) passée avec l'Etat le 24 janvier 2023.

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

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

[Sommaire

Partie 1 – Conjoncture et Activité	3
A. LA CONJONCTURE EN 2025.....	3
1- Conjoncture	3
2- Coûts de construction	3
3- Synthèse de l’environnement pour 2026 pour la promotion immobilière	4
B. LE GROUPE POLYLOGIS.....	4
C. LA SACICAP LE HAVRE-NORMANDIE.....	6
1- Les missions sociales	6
2- Activité immobilière.....	7
3- Autres faits marquants de l’exercice.....	8
Partie 2 – Comptes Sociaux	9
A. BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE L’EXERCICE 2025	9
1- Bilan	9
2- Compte de résultat.....	10
B. AFFECTATION DU RESULTAT	10
C. DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES	10
Partie 3 – Informations relatives aux filiales et participations.....	11
A. LE RESEAU PROCIVIS	11
B. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CIFD	12
C. CAUTIALIS	12
D. IMMO DE FRANCE NORMANDIE.....	12
Partie 4 - Administration de la société	14
A. CONSEIL D’ADMINISTRATION	14
B. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE	14
C. MANDAT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	15
Partie 5 – Informations relatives au capital.....	16
A. CAPITAL SOCIAL	16
B. ACTIONNARIAT SALARIE	16
Partie 6 – Informations sur les délais de paiement.....	17
Partie 7 – Evénements importants survenus depuis la clôture de l’exercice	
Perspectives d’Avenir	18
A. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE	
L’EXERCICE	18
B. PERSPECTIVES D’AVENIR 2026.....	18

[Partie 1 : Conjuncture et Activité

A – LA CONJUNCTURE EN 2025

1- Conjuncture (Fédération Française du Bâtiment) :

En 2025, ce sont 3 000 logements réservés de moins qu'en 2024 par les particuliers sur les marchés de la promotion immobilière résidentielle.

Dans une trajectoire à la baisse depuis 4 ans **les réservations aux particuliers de l'exercice 2025 atterrissent à 57 608 unités nettes (hors Résidences & Services), en baisse de - 6,8 % par rapport à l'année 2024.**

La baisse atteint - 55 % par rapport à la dernière année de référence 2019 qui comptait 127 000 logements réservés sur cette année-là.

Au total, ce sont 111 230 logements neufs qui ont trouvé acquéreur en 2025, la part bloc représentant 48 %.

À la suite de l'arrêt du PINEL, fin 2024, ce sont les investisseurs (particuliers) qui ont manqué le plus au marché sur les 12 derniers mois, 9 469 logements ont été commercialisés sur ce segment, contre 19 400 en 2024, ou 21 000 en 2023. 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 augmente, à l'inverse des réservations, de + 20 % sur l'année (autour de 65 000 logements).

L'offre de logements disponibles se situe toujours autour des 116 000 logements à l'échelle nationale, avec une hausse de la proportion de logements de type T4. Le stock a été à la hausse en 2025 compte tenu de l'augmentation des mises en vente de nouveaux programmes, de la baisse des ventes en bloc et du délai d'écoulement plus fort (environ 22 mois).

Côté prix, après les hausses passées plus proches de + 5 %/an, l'année 2025 comme 2024 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 € /m² (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.

Avec 243 600 autorisations de logements neufs collectifs, l'année 2025 marque un virage pour le logement collectif avec une augmentation de 18 % (surement dû à un rush des dépôts de PC fin 2024 avant le changement de réglementation thermique). De leur côté les mises en chantier présentent une augmentation de 7,6 % à 175 000 démarrages travaux en 2025.

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, et un fléchissement en 2025.

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

L'INSEE indique une baisse de 4,06 % du coût de la construction entre le 3^{ème} trimestre 2024 et le 3^{ème} trimestre 2025.

3- Synthèse de l'environnement pour 2026 pour la promotion immobilière :

- **Des facteurs partagés :**

- Coté investisseur, le Pinel est remplacé par le Jeanbrun,
- Le chômage historiquement bas, commence à remonter,
- Les taux d'intérêts du début d'année restent stables autour des 3 %,
- Les élections municipales bloquent la volonté politique de bâtir,
- La guerre au Moyen-Orient génère des incertitudes sur les conséquences économiques mondiales, ce qui risque de générer de l'attentisme dans les prises de décisions engageant sur le long terme.

B – LE GROUPE POLYLOGIS

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

- ses ESH, Trois Moulins Habitat, Scalix et LogiOuest, LogiRys, La Toisseyenne, AuxR-Logis,
- sa filiale spécialisée pour la gestion des publics fragiles (SoliLogis),
- son pôle aménagement avec CitAme,
- son pôle accession avec ses SACICAP, LogiCap, LogiCap Normandie, SACICAP Le Havre Normandie) et ses filiales LogiH, LogiH Normandie,
- son pôle administration de biens avec Immo de France Paris-Île-de-France, et CPH Immobilier depuis septembre 2022 et de façon minoritaire Immo de France Normandie.
- Son bureau d'étude en surélévation : Up Factor acquit au cours de l'exercice.

L'exercice 2025 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, des normes et de la hausse du coût de construction.

Malgré ces difficultés, les résultats opérationnels du Groupe en 2025 montrent une forte résilience, avec un chiffre d'affaires consolidé de 670 M€ (contre 625 M€ en 2024) et un résultat net consolidé part du Groupe de 25 M€ (contre 34 M€ en 2024).

Le patrimoine du Groupe progresse légèrement à 92 884 logements en 2025 avec l'intégration d'AuxRLogis (contre 84 853 logements en 2024). A noter que l'ESH La Toisseyenne a acquis fin décembre 2025, 380 logements portant son patrimoine à 830 logements.

En 2025, le Groupe a livré 1 501 logements locatifs (contre 925 en 2024) décomposés en :

- 1 364 logements familiaux (842 en 2024)
- 137 logements spécifiques (83 en 2024)

Les filiales de promotion/accession ont construit et mis en livraison 176 logements.

Concernant les SACICAP du Groupe Polylogis, celui-ci 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, de sortie d'insalubrité ou de mise aux normes par rapport aux risques technologiques.

Ainsi, à fin 2025, le Groupe comporte 3 SACICAP et 6 filiales dédiées dont deux à la promotion immobilière accession, une à l'aménagement, deux à l'administration de biens, et une à la surélévation :

- 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
- Up Factor bureau d'étude et assistant maîtrise d'ouvrage sur la surélévation

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 simplifié DU GROUPE AU SENS DE LA LOI ELAN

17 SOCIÉTÉS

Habitat social

Logements familiaux



Résidences spécifiques



Promotion immobilière

Accession



Administration de biens

Syndic de copropriétés Vente & Gestion locative



Aménagement



Mise à jour le 09/07/2025

C – LA SACICAP LE HAVRE NORMANDIE

1- Les Missions sociales

Les engagements et les dépenses des exercices antérieurs en matière de missions sociales ont été très largement supérieurs aux obligations de la SACICAP Le Havre-Normandie. Les nouveaux dossiers ont été initiés dans la cadre du PIG Départemental pour le préfinancement des particuliers et concernant les copropriétés dans le cadre des demandes d'intervention de la Communauté d'Agglomération "Le Havre Seine Métropole" sous réserve qu'en contrepartie des missions sociales, la SACICAP puisse participer aux appels d'offre sur les opérations immobilières afin d'initier un cercle vertueux : Activité immobilière = Résultat pour la SACICAP = Engagement dans les missions sociales.

Ceci correspond à l'esprit de la troisième convention signée entre Procivis et les pouvoirs publics. Les SACICAP ayant vocation à poursuivre le soutien des politiques de l'Habitat dans leurs territoires suivant 2 grands axes : la production (produire du logement social : BRS / PSLA / Accession libre) et la rénovation (Plan Initiatives Copropriétés (grosse urgence politique), Rénovation énergétique (préfinancement ma prime rénov...), Aménagement du territoire, Logements adaptés et décents).

Objectifs et réalisé en 2025

Le nouvel objectif fixé par la convention avec l'Etat 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 2025 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.

La SACICAP Le Havre-Normandie a opté principalement pour le préfinancement des subventions de l'habitat individuel et de quelques copropriétés dégradées et en difficulté, la situation est la suivante :

En Prêts :

- 6 prêts sont toujours en cours d'amortissement et le capital restant dû est de 21 390,45 € contre 27 452,13 à fin 2024. Ainsi, le capital remboursé est de 6 061,68 €.
- 1 dossier a été soldé au cours de l'exercice, il présentait un retard de 1 036,21 € que nous avons soldé en pertes irrécouvrables.
- 1 dossier présente un retard cumulé de 5 125 € entièrement provisionné, contre un retard au 31 décembre 2024 de 6 085,90 €. L'écart de 960,90 € correspond au 1 036,21 € diminué du paiement d'arriérés.
- Le solde à débloquer est nul.
- Aucun nouveau prêt n'a été attribué en 2025.

Au total l'encours total restant dû au 31 décembre 2025 est de 26 515,45 € contre 33 538,03 € en 2024. La variation de 7 022,58 € comprend l'amortissement pour 6 061,68 € et 960,90 € de diminution des impayés.

En Caisse d'avance individuelle :

- En 2025, 1 seul dossier a été accordé pour un engagement de **66 733 €**.
- Les déblocages ont représenté **69 706 €** contre 181 505,31 € en 2024.
- Les remboursements reçus se sont élevés à **400 474 €**, entraînant le remboursement total de 26 dossiers et 1 dossier a été annulé, le projet étant abandonné.

- 17 dossiers sont toujours en cours au 31 décembre 2025 pour un capital restant à percevoir de **190 045,85 €** dont 8 dossiers restent à débloquer pour **38 227,98 €**.
- **Au total :**
 - o L'engagement 2025 est de **66 733 €** contre 222 262 € en 2024.
 - o Les déblocages correspondant à la réalisation de l'objectif de l'exercice sont de **69 706,98 €** contre 181 505,31 € en 2024.
 - o Les remboursements reçus sont de **400 637 €** contre 476 667 € en 2024.
 - o Le reste à débloquer est de **38 227,98 €** contre 60 630,77 € en 2024.
 - o Le reste à percevoir est de **190 045,85 €** contre 520 967,06 € en 2024.

En copropriétés antérieurement à 2025 :

- Grigny 2 : 150 000 € remboursés en 2025 pour 150 000 €
- 50 Rue Massillon : 241 991,94 € remboursés en 2025 pour 236 813 €
Reste à percevoir 5 178,94 € au 31 décembre 2025
- 88 Rue Jean-Jacques Rousseau : 110 874 € non encore utilisés
- 146 Bd de Strasbourg : 129 537 € utilisés pour 11 042,47 € remboursés en 2025 pour 11 042,47 €. Ce dossier est terminé, annulation du reste à débloquer de 118 494,53 €
- 16 Rue Dumé d'Aplemont : 134 489 € utilisés pour 25 302,55 €. Reste à utiliser 109 186,45 €.
- **Au total :**
 - o L'engagement 2025 est **nul**, les dossiers prévus étant reportés sur 2026 -2027, contre 264 026 € en 2024.
 - o Les déblocages correspondant à la réalisation de l'objectif sont de **36 345,02 €** contre 46 573,49 € en 2024.
 - o Les remboursements reçus sont de **397 855,47 €** contre 124 934 € en 2024.
 - o Le reste à débloquer est de **220 060,45 €** contre 381 492,06 € en 2024.
 - o Le reste à percevoir est de **30 481,49 €** contre 391 991,94 € en 2024.

Réalisé au titre de 2025 :

En cumul l'engagement 2025 est de 66 733 € contre 486 288 € en 2024.

En cumul, la SACICAP Le Havre-Normandie a dépensé : 106 051,02 € contre 597 162 € en 2024 et 1 172 527 € en 2023, pour un objectif annuel de 150 000 €.

En cumul, la SACICAP Le Havre-Normandie a encaissé : 804 554,15 € contre 601 601,02 € en 2024.

En cumul, l'encours restant dû au 31 décembre 2025 s'élève à 247 042,79 € contre 946 497,03 € en 2024.

En cumul, le reste à débloquer au 31 décembre 2025 s'élève à 258 288,43 € contre 442 122,83 € en 2024.

2- Activité Immobilière

L'entrée de la SACICAP Le Havre-Normandie dans le Groupe Polylogis a permis de lancer le développement de cette activité par une prospection essentiellement sur Le Havre.

Pour la partie opérationnelle, la SACICAP s'appuie sur le service développement de LogiH Normandie. Au cours de l'exercice nous avons étudié une dizaine d'opérations en faisabilité et répondu à 2 consultations lancées par la Métropole du Havre. Pour celle de Massena, nous n'avons pas été retenu au 2^{ème} tour. Concernant celle des Gobelins nous avons été retenus pour la 2^{ème} phase et avons déposé un dossier le 20 novembre 2025. La décision est attendue soit début 2026, soit après les élections municipales. De ce fait au 31 décembre 2025, aucune opération n'est en situation d'être lancée.

Par contre, la SACICAP participe avec des participations minoritaires, à deux SCCV de promotion immobilière lancées par LogiCap Normandie et LogiH Normandie. Il s'agit :

- SCCV Le Houlme rue du Général de Gaulle en cours de réalisation,
- SCCV Préaux Petit Pré en cours de commercialisation.

Ces deux opérations ont généré un déficit cumulé de 3 691,12 € pris en compte sur l'exercice.

Ainsi la SACICAP Le Havre-Normandie contribue au développement immobilier du Groupe Polylogis en prenant des participations minoritaires et en apportant sa quote-part de fonds propre aux opérations.

3- Autres faits marquants de l'exercice :

- Souscription en 2024 par Le Havre-Normandie à l'augmentation de capital d'Immo De France Normandie à hauteur de 72 714 actions de 10 € soit 727 140 €. Constatation de l'augmentation de capital en février 2025 par Immo De France Normandie.
- Acquisition par Le Havre-Normandie de 5 467 parts de 7 € soit 38 269 € 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 2025

1- Bilan (en K€)

ACTIF (en K€)	2025	2024	PASSIF (en K€)	2025	2024
Actifs nets immobilisés	3 067	3 726	Capitaux propres	4 279	4 276
Actifs circulants	1 228	571	Provisions pour risques et charges		
			Dettes (toutes à moins d'un an)	16	21
TOTAL Général	4 295	4 297	TOTAL Général	4 295	4 297

A l'actif

- L'actif net immobilisé de 3 067 K€ contre 3 726 K€ en 2024, il concerne principalement : les immobilisations financières dont CIFD pour 390 K€ de participations nette, inchangé en 2025, la valeur de la part ayant été maintenue à 0,68 €, Procivis Immobilier pour 348 K€ contre 309 K€ en 2024, IDFN pour 2 059 K€ et 236 K€ de prêts et avances en missions sociales contre 931 K€ en 2024, déduction faite de 6 K€ de provisions pour pertes éventuelles sur des douteux. Cette baisse significative traduit la volonté de réduire les interventions et la bonne fin des dossiers avec l'encaissement des subventions avancées.
- Le poste actif circulant de 1 228 K€ contre 571 K€ en 2024 concerne essentiellement les autres créances pour 51 K€ et les disponibilités de 1 177 K€ contre 515 K€ en 2024.
- L'accroissement des disponibilités est en corrélation directe avec le remboursement des avances de subventions en missions sociales.

Au passif

- Les capitaux propres s'élèvent à 4 279 K€ contre 4 276 K€ en 2024, la différence provient du résultat excédentaire de l'exercice de 3 K€.
- Les dettes s'élèvent à 16 K€ contre 21 K€ en 2024. Elles concernent les avances en compte courant dues aux deux SCCV pour 3 701 € dont les pertes constatées sur les 2 SCCV au cours de l'exercice à hauteur de 3 400 € et diverses sommes en attente de paiement pour 7 400 €.

Au 31 décembre 2025, le total du bilan de la société s'élève à 4 295 458,20 € contre 4 297 272,84 € pour l'exercice précédent.

2- Compte de résultat

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- Les produits d'exploitation s'élèvent à 16 771 € contre 24 202 € au titre de l'exercice précédent. En 2025 ils concernent pour l'essentiel la refacturation de prestations de services à IDFN pour 10 589 € contre 10 281 € en 2024 et des reprises de provisions/transfert de charges pour 6 161 € contre 11 510 € en 2024 et enfin d'autres produits pour 21 € contre 2 412 € en 2024.
- Les charges d'exploitation s'élèvent à 102 126 € contre 108 015 € en 2024. Elles concernent principalement les services extérieurs pour 79 148 € contre 80 702 € en 2024. Les postes principaux concernent la cotisation à Procivis UES-AP pour 59 729 € contre 58 488 € en 2024, des honoraires pour 8 872 € contre 12 038 € en 2024 et d'autres charges pour 10 547 € contre 10 176 € en 2024.
- Les dotations et provisions s'élèvent à 16 899 € contre 10 466 € en 2024.
- Les autres charges à 5 759 € contre 16 544 € en 2024.
- Ainsi, le résultat d'exploitation ressort à - 85 355 € contre - 83 813 € au titre de l'exercice 2024.
- Les produits financiers ressortent à 92 504 € contre 72 814 € au titre de l'exercice précédent. Ils sont composés de 84 421 € de dividendes reçus d'Immo de France Normandie contre 59 936 € en 2024 et de 8 083 € d'intérêts sur les placements de la trésorerie contre 12 877 € en 2024. A noter que si le volume de placements a été supérieur en 2025, la rémunération servie a été plus faible du fait de la baisse significative des taux d'intérêts.
- Les charges financières s'élèvent à 3 691 € et correspondent aux quotes-parts de pertes enregistrées dans les deux SCCV dont la Sacicap détient des participations.
- Le résultat financier est donc excédentaire de 88 812 € contre 72 814 € en 2024.
- Ainsi le résultat courant avant impôt de l'exercice est positif de 3 457 € contre un résultat déficitaire de - 10 999 € pour l'exercice précédent.
- Le résultat exceptionnel est nul comme en 2024.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 3 457,09 € contre une perte de 10 998,84 € au titre de l'exercice 2024.

Par ailleurs, la principale filiale du Havre-Normandie, IDFN et ses propres filiales enregistre les résultats consolidés suivants : 1405 862 €.

B – AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice 2025 s'élevant à **3 457,09 € au compte report à nouveau : 3 457,09 €**

C – DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES

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

Exercice	Dividendes
2024	0
2023	0
2022	0

[Partie 3 : informations relatives aux filiales et participations

A – LE RESEAU PROCIVIS

Le réseau est composé de 42 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.

Procivis UES-AP

Le 27 mai 2025 a eu lieu l'Assemblée Générale de Procivis UES-AP.

Les comptes sociaux ont été présentés et approuvés.

Le déficit de l'exercice clos le 31 décembre 2024, s'élevant à - **79 593,65 €**, est affecté en totalité en report à nouveau.

Fin 2025, Procivis UES-AP a lancé deux AMI pour la cession de la SACICAP de Chartres et celle de Bourges.

Le Groupe ne s'est pas positionné sur Chartres, mais elle a répondu sur celle de Bourges.

Procivis Immobilier

Le 27 mai 2025 a eu lieu l'Assemblée Générale Mixte de Procivis Immobilier.

Les comptes sociaux ont été présentés et approuvés.

Le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024, s'élevant à **217 137,83 €**, est affecté comme suit :

- 10856,89 € en réserve légale
- 206 280,94 € en report à nouveau, le portant à 4 184 048,58 €

L'Assemblée Générale a approuvé l'augmentation du capital social de Procivis Immobilier par émission de 116 632 actions nouvelles de 7 € pour porter le capital social de 58 616 278 € à 59 432 702 €.

Ces actions nouvelles ont été réservées pour partie aux sociétés du Groupe dont :

- SACICAP Havre Normandie 38 269 € représentant 5 467 actions.

Ces actions ont été souscrites par les sociétés du Groupe en compensation d'une créance contractée lors de l'augmentation du capital de Immo de France Normandie.

Les chiffres de l'activité du réseau à fin 2025 :

- + 11 % (5 135 réservations) pour le réseau vs - 6,8 % en France
- Mise en commercialisation + 58 % (5 473 mises en commercialisation)
- Stock à l'offre 4 952 logts en hausse avec 11 mois d'écoulement vs 12 en décembre 2024
- 4 615 ventes (+ 10 %)
- Mise en commercialisation lots à bâtir : 730 lots
- Offre de lots : 1 701 lots (4 ans d'écoulement)
- Promesse : 691 lots vs 392 en 2024
- Acte MI : 931 ventes MI (+ 18 %)
- 3 894 transactions (+ 10 %)
- 13 444 locations en 2025 (- 2 %)
- 78 145 lots principaux en gérance, (+ 3 %)
- Syndic + 4 % 408 873 lots
- Missions sociales : 74 452 K€ pour un objectif annuel de 62 500 K€

B – CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CIFI :

Le 27 mai 2025 a eu lieu l'Assemblée Générale de CIFI. Les comptes sociaux ont été présentés et approuvés.

La perte de l'exercice 2024, s'élevant à 57 150 603,13 €, est en totalité affectée en report à nouveau.

Le solde débiteur inscrit au compte « report à nouveau » (soit - 57 150 603,13 €) est imputé sur le compte « Autres réserves » qui, de ce fait, s'élève à 2 248 546,09 €.

Il a été décidé de ne procéder à aucune distribution additionnelle ni de dépréciation des titres pour 2025, la valeur de la part restant fixée à 0,68 €.

C – CAUTIALIS :

Entrée en gestion extinctive fin 2016, Cautialis a achevé son action d'apurement de ses encours. Ainsi, au 31 décembre 2025, l'encours résiduel de cautions de la société était nul.

Le 3 mars 2026, le Conseil d'Administration de Cautialis a donc convoqué une Assemblée Générale qui se tiendra le 21 avril 2026, à l'effet de statuer :

1. Sur le dépôt auprès de l'ACPR d'une demande de retrait amiable d'agrément.
2. Sur le principe d'entrée dans un processus de dissolution liquidation.

Dans l'hypothèse favorable d'un accord de l'ACPR, Cautialis proposera à ses Sociétaires, dans la foulée et sans délai, d'entrer en dissolution et de verser immédiatement un acompte sur boni de liquidation représentant l'essentiel des fonds propres de Cautialis.

Il n'est pas possible à ce stade d'évaluer les délais dans lesquels l'ACPR va agréer le retrait d'agrément de Cautialis.

D – IMMO DE FRANCE NORMANDIE :

Cette filiale est détenue à 95 % par les 5 SACICAP de Normandie et à 5 % par Procivis Immobilier.

Le Havre-Normandie détient une participation de 16,91 % du capital soit 2 059 050 € sur un capital de 12 175 500 €.

Activité et résultats

Le chiffre d'affaires 2025 s'est inscrit à 7 476 K€, contre 6 499 K€ en 2024. Ces deux chiffres ne peuvent être comparés du fait de l'évolution du plan comptable qui conduit en 2025 à inscrire en chiffre d'affaires des postes qui n'y figuraient pas en 2024. Néanmoins, la croissance de l'entreprise

est réelle avec une progression de 257 K€ de la transaction, la société ayant largement surperformé le marché. Les autres métiers progressent également, particulièrement le syndic, qui voit son chiffre d'affaires croître de 200 K€.

Le résultat net de la société s'est établi à 841 K€ en 2025 contre 591 K€ en 2024. Cette progression de l'ordre de 250 K€ s'explique par 200 K€ de dividendes perçus de Gilbert Pierre Immobilier et 50 K€ de marge nette liée au surcroît d'activité.

L'acquisition de 100 % du capital d'Aumond Gibon Prairie constitue le fait marquant de l'exercice. Elle permet au groupe Immo de France Normandie de devenir le troisième acteur de Normandie en administration de biens, juste derrière les deux grands groupes nationaux.

Les capitaux propres d'IDFN s'établissent avant distribution à 14 719 K€ fin 2025, avec un endettement de 2.120 K€ et une trésorerie propre de 1.533 K€.

GPI :

Au titre de son dernier exercice clos le 31 décembre 2025, le chiffre d'affaires de GILBERT PIERRE IMMOBILIER s'élève à 1 989 K€ contre 1 732 K€ en 2024. L'activité transaction s'est bonifiée de 200 K€.

Cette progression, alliée à une bonne maîtrise des charges, a permis au résultat net de progresser : 298 K€ en 2025 contre 254 K€ en 2024

AGP :

Depuis l'acquisition début 2025, la structure est en pleine restructuration, ce qui a entraîné une baisse du chiffre d'affaires de l'ordre de 340 K€ passant de 3 207 K€ en 2024 à 2 867 K€ en 2025, ceci est dû notamment à une baisse sur la transaction et les baux ruraux qui étaient une force du cabinet. Les charges sont en diminution de l'ordre de 200 K€ du fait notamment du départ de l'ancien dirigeant. Ainsi le résultat net ressort à 368 K€.

CARPENTIER ASSURANCES :

Au titre de l'exercice 2025, le chiffre d'affaires de CARPENTIER ASSURANCES s'élève à 210 K€ contre 160 K€ en 2024, ceci est dû à l'entrée d'AUMONT GIBON PRAIRIE dans le cadre des accords de Carpentier Assurances. Ainsi le résultat net ressort à 144 K€ contre 106 K€ en 2024.

Les fonds propres de CARPENTIER ASSURANCES s'établissent à 171 K€ avant distribution du dividende 2025.

Consolidé :

Le groupe a changé de périmètre avec l'acquisition d'Aumond Gibon Prairie. Le cumul de la croissance organique et de la croissance externe conduit à un niveau de résultats en très forte progression :

Consolidé Groupe IDFN 2025 (en €)						
Sociétés	CA HT	2025/2024	Résultat Net	2025/2024	RN consolidé*	2025/2024
Immo de France Normandie	7 476 084	15,03%	841 248	42,15%	536 248	
Gilbert Pierre Immobilier	1 989 020	12,87%	298 400	17,39%	298 400	
Aumond Gibon Prairie	2 867 482	-10,59%	368 392	NS	368 392	
Carpentier Assurances	210 470	31,16%	143 508	36%	143 508	
Total consolidé	12 543 056				1 346 548	17,35%**
Résultat consolidé/Chiffres d'affaires					10,74%	
* Elimination du dividende Carpentier Assurances (105k€) et GPI (200k€) du résultat IDFN						
** sans prendre en compte AGP (acquisition 2025)						

Projet de distribution

2026 devait être une année blanche en matière de distribution, du fait de la nécessité de rembourser les emprunts consentis pour acheter Aumond Gibon Prairie, alors même que cette dernière n'a pas encore remonté de dividende sur Immo de France Normandie. Mais le niveau élevé du résultat propre à Immo de France Normandie permettra de distribuer aux SACICAP un dividende proche de celui de l'exercice précédent.

Partie 4 : Administration de la société

A – CONSEIL D’ADMINISTRATION

Composition du Conseil d’Administration

La composition du Conseil au 31 décembre 2025 est la suivante :

Administrateurs	Représenté par		Date de renouvellement arrêté des comptes 2025 (AG 2026)	Date de renouvellement arrêté des comptes 2026 (AG 2027)
Monsieur William BORDEAUX				X
Monsieur Michel PRIGENT			X	
Monsieur Bernard MARGUET				X
Monsieur Jean-Marcel LEMETAIS			X	
Madame Karine JULIEN-ELKAÏM			X	
Monsieur René LEBLANC			X	
LOGIREP	Monsieur Bruno MOSCARDINI		X	
LOGIRYS	Monsieur Christian GIUGANTI		X	
LOGICAP	Monsieur Jean-Christophe PICHON		X	
LOGICAP Normandie	Monsieur Franck GIROUARD		X	

<u>COMMISSAIRE AUX COMPTES</u>		
DK PARTNERS FIDUCIAIRE EXPERTISES CONSEILS	Monsieur Jean-François MAGAT Madame Corinne MARTIAL	Date de renouvellement Arrêté des comptes 2029 (AG 2030)
<u>REVISEURS</u>		
ACTHEOS	ROUXEL-TANGUY et associé	Date de renouvellement Arrêté des comptes 2028 (AG 2029)
EXPONENS	Monsieur Yvan CORBIC	Date de renouvellement Arrêté des comptes 2028 (AG 2029)

B - RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE

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

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

Depuis le 5 juin 2023, le Conseil d’Administration s’est prononcé pour la séparation des fonctions de Président du Conseil d’Administration et de Directeur Général exercées par Monsieur William BORDEAUX en nommant à la Direction Général Monsieur René LEBLANC et Monsieur Morgan DELAUNEY en qualité de Directeur Général Délégué.

Conventions en cours en 2025 :

- Refacturation par la SACICAP à IDF Normandie de prestations de services.
- Participation avec LogiCap Normandie aux SCCV Préaux et Le Houlme.

Les conventions règlementées sont communiquées au Commissaire 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 2025, le commissaire aux comptes est FIDUCIAIRE EXPERTISE CONSEILS - DK PARTNERS.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports du Commissaire 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 au Commissaire aux Comptes.

[Partie 5 : Informations relatives au capital

A - CAPITAL SOCIAL

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

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

Au 31 décembre 2025, la situation est la suivante :

- Personnes disposant de plus du cinquième, du tiers ou de la moitié du capital social : LogiRep et LogiRys.
- Personnes disposant de plus du dixième du capital social : LogiCap et LogiCap Normandie.
- Personnes disposant de plus du vingtième du capital social : Néant

Au 31 décembre 2025, le capital social s'élève à **720 828 €** pour **240 276 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** : composé des accédants et autres bénéficiaires (cat. 1) et des salariés de la SACICAP (cat. 1) dispose de **10 % des droits de vote**,
- **Collège 2** : composé des partenaires directement impliqués dans le projet (cat. 6) et des porteurs de capital (cat. 8) dispose de **10 % des droits de vote**,
- **Collège 3** : composé des Organismes de développement de l'habitat social (cat. 4) dispose de **50 % des droits de vote**,
- **Collège 4** : composé des Partenaires membre du réseau (cat. 11) dispose de **10 % de droits de vote**,
- **Collège 5** : composé des Personnalités qualifiées (cat. 5), Partenaires apporteurs de compétences (cat. 7), Partenaires économique privés (cat. 8), Partenaires économiques publics (cat. 9) dispose de **10 % des droits de vote**.
- **Collège 6** : composé des Collectivités territoriales (cat. 3) dispose de **10 % de droits de vote**,

B - ACTIONNARIAT SALARIE

- En 2025, la SACICAP Le Havre-Normandie ne compte pas de salarié.

[Partie 6 : Informations sur les délais de paiement

Conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4, I du Code de commerce, nous vous communiquons les informations sur les délais de paiement des clients et des fournisseurs en indiquant le nombre et le montant total des factures reçues et non réglées au 31 décembre 2025 dont le terme est échu. (Tab prévu au I de l'article D 441-4).

Les délais de paiement sont normaux.

	<30 jours		De 30 à 60 jours		>60 jours		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Dettes fournisseurs à échoir	1 K€	8 K€					1 K€	8 K€
Créances clients à échoirs					5 K€	6 K€	5 K€	6 K€

[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 2026 :

- Poursuite des opérations de promotion immobilière au travers de la filiale promotion LogiH Normandie et développement de cette activité sur Le Havre afin d'atteindre une moyenne de 50 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 les opérations (pas d'achat sans conditions sauf avis contraire du CI).

- Soutien à la filiale Immo de France Normandie pour la poursuite de son développement.
- Poursuite des missions sociales afin de rester dans l'objectif annuel fixé par la convention signée avec l'Etat et déclinée par Procivis UES-AP pour chaque SACICAP.

CERTIFIÉ CONFORME
A L'ORIGINAL

COMPTE DE RÉSULTAT (1^{er} partie)

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	10 589		10 589	10 281
Chiffres d'affaires nets	10 589		10 589	10 281
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			6 161	11 510
Autres produits			21	2 412
PRODUITS D'EXPLOITATION			16 771	24 202
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			79 148	80 702
TOTAL charges externes :			79 148	80 702
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			320	303
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 160	2 466
Dotations aux provisions sur immobilisations			3 214	
Dotations aux provisions sur actif circulant			11 525	8 000
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			16 899	10 466
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			5 759	16 544
CHARGES D'EXPLOITATION			102 126	108 015
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(85 355)	(83 813)

COMPTE DE RÉSULTAT (2^{ème} partie)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(85 355)	(83 813)
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	84 421	59 936
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	8 083	12 877
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	92 504	72 814
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	3 691	
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	3 691	
RÉSULTAT FINANCIER	88 812	72 814
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	3 457	(10 999)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	109 274	97 016
TOTAL DES CHARGES	105 817	108 015
BÉNÉFICE OU PERTE	3 457	(10 999)

**CERTIFIÉ CONFORME
A L'ORIGINAL**

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025

Les informations qui suivent constituent l'annexe aux comptes annuels avant affectation du résultat pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2025, qui présentent les principales caractéristiques suivantes :

- Total net du bilan	4.295.458,20 €
- Capitaux propres	4.279.277,79 €
- Bénéfice de l'exercice	3.457,09 €

La présentation de l'annexe se compose de quatre parties qui sont développées chacune dans l'un des chapitres suivants :

Chapitre 1 : Principes, règles et méthodes comptables

Chapitre 2 : Notes sur le bilan

Chapitre 3 : Notes sur le compte de résultat

Chapitre 4 : Autres informations

CHAPITRE 1 - Principes, règles et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées et respectent le principe de prudence conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Changement de méthode comptable à partir du 1^{er} janvier 2025

Le règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers et applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 a modifié le règlement ANC 2014-03 relatif au Plan comptable général. Ce règlement introduit notamment une nouvelle définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers.

Conformément à ce règlement, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont établis et présentés selon ces nouvelles dispositions. Ce changement de réglementation comptable est appliqué de manière prospective, sans retraitement des exercices antérieurs.

Le changement de réglementation comptable se traduit par l'absence d'impact sur l'exercice 2025 pour la SACICAP Le Havre Normandie.

Les principales méthodes utilisées sont décrites dans les notes ci-après.

La société 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

A - Immobilisations et amortissements

Variation des immobilisations et des amortissements

Postes	2024	Entrées	Transfert	Sorties	2025
Logiciels	4 640				4 640
Total 1	4 640	0	0	0	4 640
Agencements	0				0
Matériel de bureau	6 317	458			6 775
Mobilier	0				0
Total 2	6 317	458	0	0	6 775

Titres de participations	1 331 910	10	727 130		2 059 050
Créances rattachées part.	727 130		-727 130		0
Autres titres	8 153 056	38 269			8 191 325
Prêts	940 411	106 062		804 555	241 918
Dépôts versés	140				140
Total 3	11 152 648	144 341	0	804 555	10 492 434
IMMOBILISATIONS	11 163 604	144 799	0	804 555	10 503 849

Logiciels	1 289	1 547			2 836
Total 1	1 289	1 547	0	0	2 836
Agencements	0	0			0
Matériel de bureau	5 196	614			5 809
Mobilier	0				0
Total 2	5 196	614	0	0	5 809
Titres de participations					
Versements à effectuer					
Autres titres					
Dépôts versés					
Total 3					
AMORTISSEMENTS	6 485	2 160	0	0	8 645
Provisions	7 430 831	3 214		6 161	7 427 884

VALEUR NETTE	3 726 288	3 067 320
---------------------	------------------	------------------

Amortissements

Durées d'amortissement : 5 ans pour le frais d'augmentation de capital, 3 ans pour les logiciels, 7 ans pour les installations générales et 3 ans pour le matériel informatique.

Immobilisations financières

TABLEAU DES PRINCIPALES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Informations relatives aux sociétés					Informations relatives à la SACICAP Le Havre Normandie					
	Capital	Autres capitaux propres	Chiffre d'affaires	Résultat	% détenu	Participation brute	Provision	Participation nette	Prêts et avances	Cautions	Dividendes
Titres > 1 % du capital											
<u>Filiales</u>											
IMMO de France Normandie	12 175 500	1 407 423	7 476 084	900 562	16,91%	2 059 050		2 059 050	0		84 421
<u>Participations</u>											
Titres < 1% du capital											
<u>Filiales françaises</u>											
SA CIFD *	124 822	195 021	221 670	-87 893		7 811 697	7 421 512	390 185			
<u>Participations françaises</u>											
NS											
Autres titres											
NS											
Totaux						9 870 747	7 421 512	2 449 235	0		84 421

*évaluation base et données 2024

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition, hors frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

A la clôture, les titres CIFD, dont la valeur brute est de 7 812 K€ et la valeur nette de 391 K€, n'ont pas fait l'objet de dépréciation complémentaire. La méthode retenue consiste à actualiser les projections de flux de capitaux propres jusqu'à l'extinction de l'encours (soit la fin de la période de résolution ordonnée). Aussi,

la valeur retenue a été de 0.68 € par action, identique à 2024. L'Assemblée Générale de CIFD se tiendra le 26 mai 2026 date à laquelle nous disposerons des comptes définitifs de 2025.

B - Provisions

RUBRIQUES	2024	Dotations	Reprises	2025
Provisions pour risques	0		0	0
Autres provisions pour risques	0			0
Provisions pour retraite	0			0
Provisions pour médaille du travail	0			0
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	0	0	0	0
Provisions sur immobilisations corporelles	0			0
Provisions sur immobilisations financières	7 421 512			7 421 512
Provisions sur prêts	9 319	3 214	6 161	6 372
Provisions sur clients	0	5 125		5 125
Autres Provisions	8 000	6 400		14 400
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	7 438 831	14 739	6 161	7 447 409
TOTAL GÉNÉRAL	7 438 831	14 739	6 161	7 447 409

Dotations et reprises d'exploitation	14 739	6 161
Dotations et reprises financiers	0	0
Dotations et reprises exceptionnels		

C – 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	0		
Prêts	241 918	226 038	10 860	5 020
Autres immobilisations financières	140			140
Acomptes fournisseurs				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	5 125	5 125		
Créance représentative de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale & organismes sociaux				
Etat : impôts sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	27 622	27 622		
Etat : autres impôts et taxes				
Etat : divers				
Groupe et associés	35 000	35 000		
Débiteurs divers	2 701	2 701		
Charges constatées d'avance	197	197		
TOTAUX	312 703	296 682	10 860	5 161
Montant des prêts accordés dans l'exercice	106 062			
Montant des remboursements de l'exercice	804 555			
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	0			
Avances et acomptes clients				
Fournisseurs et comptes rattachés	7 487	7 487		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôts sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	0			
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations & cptes rattachés				
Groupe et associés	5 293		5 293	
Autres dettes	3 400	3 400		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	16 180	10 887	5 293	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant des divers emprunts auprès associés				

D - Valeurs mobilières

Néant.

E - Capital social

Le capital social de 720.828 € se compose de 240.276 actions d'un nominal de 3 € et est entièrement libéré au 31 12 2025.

F- Produits à recevoir et charges à payer

Postes concernés	Postes du bilan		Comptes rattachés	
	Actif	Passif	à recevoir	à payer
Fournisseurs - (<i>dont Facture non parvenue</i>)		7 487		6 094
Clients - avances				
Autres créances	65 323		3 717	
<i>dont Produits à recevoir</i>			2 701	
<i>dont TVA sur facture non parv.</i>			1 016	
Trésorerie	669 297		360	

G- Charges et produits d'avance

Les charges constatées d'avance enregistrent 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 résultatA Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué des prestations de services fournies aux entreprises rattachées à la principale filiale.

B - Résultat financier

Le résultat financier est principalement composé des dividendes perçus et des revenus des placements sur la trésorerie disponible.

En charge financière de l'exercice figure également la prise en compte des pertes sur résultat des SCCV en 2025 et les résultats de ces filiales sont prises en comptes l'année même de leur réalisation.

C - Résultat exceptionnel

Néant.

CHAPITRE 4 - Autres informations**A - Effectif**

La société n'emploie pas de personnel.

B – Information sur la situation fiscale différée

La société dispose d'un report déficitaire à la fin de l'exercice s'élevant à 502.933 €.

C - Engagements hors bilan

Néant.

D – Autres éléments

Néant.

Comptes

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

SACICAP Le Havre Normandie -Comptes annuels 2025

CERTIFIE CONFORME
A L'ORIGINAL



Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété Le Havre
Normandie au capital de 720.894 Euros

154, rue Victor Hugo 76600 Le Havre – SIREN 357.504.018

COMPTES ANNUELS

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025

CERTIFIÉ CONFORME
A L'ORIGINAL

BILAN (actif)

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	4 640	2 836	1 804	3 351
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	4 640	2 836	1 804	3 351
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	6 775	5 809	966	1 121
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	6 775	5 809	966	1 121
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	2 059 050		2 059 050	1 331 910
Créances rattachées à des participations				727 130
Autres titres immobilisés	8 191 325	7 421 512	769 813	731 544
Prêts	241 918	6 372	235 546	931 092
Autres immobilisations financières	140		140	140
TOTAL immobilisations financières :	10 492 434	7 427 884	3 064 549	3 721 816
ACTIF IMMOBILISÉ	10 503 849	7 436 529	3 067 320	3 726 288
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	5 125	5 125		6 086
Autres créances	65 323	14 400	50 923	49 753
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	70 448	19 525	50 923	55 839
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	507 722		507 722	
Disponibilités	669 297		669 297	514 819
Charges constatées d'avance	197		197	327
TOTAL disponibilités et divers :	1 177 216		1 177 216	515 145
ACTIF CIRCULANT	1 247 664	19 525	1 228 139	570 985
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	11 751 512	7 456 054	4 295 458	4 297 273

BILAN (passif)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 720 828	720 828	720 894
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	4 588	4 588
Réserves statutaires ou contractuelles	2 718 778	2 729 777
Réserves réglementées	831 626	831 626
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	3 457	(10 999)
TOTAL situation nette :	4 279 278	4 275 887
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	4 279 278	4 275 887
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	5 293	4 946
TOTAL dettes financières :	5 293	4 946
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 487	7 959
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	3 400	8 481
TOTAL dettes diverses :	10 887	16 440
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	16 180	21 386
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	4 295 458	4 297 273

COMPTE DE RÉSULTAT (1^{er} partie)

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	10 589		10 589	10 281
Chiffres d'affaires nets	10 589		10 589	10 281
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			6 161	11 510
Autres produits			21	2 412
PRODUITS D'EXPLOITATION			16 771	24 202
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			79 148	80 702
TOTAL charges externes :			79 148	80 702
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			320	303
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 160	2 466
Dotations aux provisions sur immobilisations			3 214	
Dotations aux provisions sur actif circulant			11 525	8 000
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			16 899	10 466
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			5 759	16 544
CHARGES D'EXPLOITATION			102 126	108 015
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(85 355)	(83 813)

COMPTE DE RÉSULTAT (2^{ème} partie)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(85 355)	(83 813)
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	84 421	59 936
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	8 083	12 877
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	92 504	72 814
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	3 691	
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	3 691	
RÉSULTAT FINANCIER	88 812	72 814
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	3 457	(10 999)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	109 274	97 016
TOTAL DES CHARGES	105 817	108 015
BÉNÉFICE OU PERTE	3 457	(10 999)

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025

Les informations qui suivent constituent l'annexe aux comptes annuels avant affectation du résultat pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2025, qui présentent les principales caractéristiques suivantes :

- Total net du bilan	4.295.458,20 €
- Capitaux propres	4.279.277,79 €
- Bénéfice de l'exercice	3.457,09 €

La présentation de l'annexe se compose de quatre parties qui sont développées chacune dans l'un des chapitres suivants :

Chapitre 1 : Principes, règles et méthodes comptables

Chapitre 2 : Notes sur le bilan

Chapitre 3 : Notes sur le compte de résultat

Chapitre 4 : Autres informations

CHAPITRE 1 - Principes, règles et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées et respectent le principe de prudence conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Changement de méthode comptable à partir du 1^{er} janvier 2025

Le règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers et applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 a modifié le règlement ANC 2014-03 relatif au Plan comptable général. Ce règlement introduit notamment une nouvelle définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers.

Conformément à ce règlement, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont établis et présentés selon ces nouvelles dispositions. Ce changement de réglementation comptable est appliqué de manière prospective, sans retraitement des exercices antérieurs.

Le changement de réglementation comptable se traduit par l'absence d'impact sur l'exercice 2025 pour la SACICAP Le Havre Normandie.

Les principales méthodes utilisées sont décrites dans les notes ci-après.

La société 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

A - Immobilisations et amortissements

Variation des immobilisations et des amortissements

Postes	2024	Entrées	Transfert	Sorties	2025
Logiciels	4 640				4 640
Total 1	4 640	0	0	0	4 640
Agencements	0				0
Matériel de bureau	6 317	458			6 775
Mobilier	0				0
Total 2	6 317	458	0	0	6 775

Titres de participations	1 331 910	10	727 130		2 059 050
Créances rattachées part.	727 130		-727 130		0
Autres titres	8 153 056	38 269			8 191 325
Prêts	940 411	106 062		804 555	241 918
Dépôts versés	140				140
Total 3	11 152 648	144 341	0	804 555	10 492 434
IMMOBILISATIONS	11 163 604	144 799	0	804 555	10 503 849

Logiciels	1 289	1 547			2 836
Total 1	1 289	1 547	0	0	2 836
Agencements	0	0			0
Matériel de bureau	5 196	614			5 809
Mobilier	0				0
Total 2	5 196	614	0	0	5 809
Titres de participations					
Versements à effectuer					
Autres titres					
Dépôts versés					
Total 3					
AMORTISSEMENTS	6 485	2 160	0	0	8 645
Provisions	7 430 831	3 214		6 161	7 427 884

VALEUR NETTE	3 726 288	3 067 320
---------------------	------------------	------------------

Amortissements

Durées d'amortissement : 5 ans pour le frais d'augmentation de capital, 3 ans pour les logiciels, 7 ans pour les installations générales et 3 ans pour le matériel informatique.

Immobilisations financières

TABLEAU DES PRINCIPALES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Informations relatives aux sociétés					Informations relatives à la SACICAP Le Havre Normandie					
	Capital	Autres capitaux propres	Chiffre d'affaires	Résultat	% détenu	Participation brute	Provision	Participation nette	Prêts et avances	Cautions	Dividendes
Titres > 1 % du capital											
<u>Filiales</u>											
IMMO de France Normandie	12 175 500	1 407 423	7 476 084	900 562	16,91%	2 059 050		2 059 050	0		84 421
<u>Participations</u>											
-											
Titres < 1% du capital											
<u>Filiales françaises</u>											
SA CIFD *	124 822	195 021	221 670	-87 893		7 811 697	7 421 512	390 185			
<u>Participations françaises</u>											
NS											
Autres titres											
NS											
Totaux						9 870 747	7 421 512	2 449 235	0		84 421

*évaluation base et données 2024

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition, hors frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

A la clôture, les titres CIFD, dont la valeur brute est de 7 812 K€ et la valeur nette de 391 K€, n'ont pas fait l'objet de dépréciation complémentaire. La méthode retenue consiste à actualiser les projections de flux de capitaux propres jusqu'à l'extinction de l'encours (soit la fin de la période de résolution ordonnée). Aussi,

la valeur retenue a été de 0.68 € par action, identique à 2024. L'Assemblée Générale de CIFD se tiendra le 26 mai 2026 date à laquelle nous disposerons des comptes définitifs de 2025.

B - Provisions

RUBRIQUES	2024	Dotations	Reprises	2025
Provisions pour risques	0		0	0
Autres provisions pour risques	0			0
Provisions pour retraite	0			0
Provisions pour médaille du travail	0			0
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	0	0	0	0
Provisions sur immobilisations corporelles	0			0
Provisions sur immobilisations financières	7 421 512			7 421 512
Provisions sur prêts	9 319	3 214	6 161	6 372
Provisions sur clients	0	5 125		5 125
Autres Provisions	8 000	6 400		14 400
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	7 438 831	14 739	6 161	7 447 409
TOTAL GÉNÉRAL	7 438 831	14 739	6 161	7 447 409

Dotations et reprises d'exploitation	14 739	6 161
Dotations et reprises financiers	0	0
Dotations et reprises exceptionnels		

C – 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	0		
Prêts	241 918	226 038	10 860	5 020
Autres immobilisations financières	140			140
Acomptes fournisseurs				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	5 125	5 125		
Créance représentative de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale & organismes sociaux				
Etat : impôts sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	27 622	27 622		
Etat : autres impôts et taxes				
Etat : divers				
Groupe et associés	35 000	35 000		
Débiteurs divers	2 701	2 701		
Charges constatées d'avance	197	197		
TOTAUX	312 703	296 682	10 860	5 161
Montant des prêts accordés dans l'exercice	106 062			
Montant des remboursements de l'exercice	804 555			
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	0			
Avances et acomptes clients				
Fournisseurs et comptes rattachés	7 487	7 487		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôts sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	0			
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations & cptes rattachés				
Groupe et associés	5 293		5 293	
Autres dettes	3 400	3 400		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	16 180	10 887	5 293	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant des divers emprunts auprès associés				

D - Valeurs mobilières

Néant.

E - Capital social

Le capital social de 720.828 € se compose de 240.276 actions d'un nominal de 3 € et est entièrement libéré au 31 12 2025.

F- Produits à recevoir et charges à payer

Postes concernés	Postes du bilan		Comptes rattachés	
	Actif	Passif	à recevoir	à payer
Fournisseurs - (<i>dont Facture non parvenue</i>)		7 487		6 094
Clients - avances				
Autres créances	65 323		3 717	
<i>dont Produits à recevoir</i>			2 701	
<i>dont TVA sur facture non parv.</i>			1 016	
Trésorerie	669 297		360	

G- Charges et produits d'avance

Les charges constatées d'avance enregistrent 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 résultatA Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué des prestations de services fournies aux entreprises rattachées à la principale filiale.

B - Résultat financier

Le résultat financier est principalement composé des dividendes perçus et des revenus des placements sur la trésorerie disponible.

En charge financière de l'exercice figure également la prise en compte des pertes sur résultat des SCCV en 2025 et les résultats de ces filiales sont prises en comptes l'année même de leur réalisation.

C - Résultat exceptionnel

Néant.

CHAPITRE 4 - Autres informations**A - Effectif**

La société n'emploie pas de personnel.

B – Information sur la situation fiscale différée

La société dispose d'un report déficitaire à la fin de l'exercice s'élevant à 502.933 €.

C - Engagements hors bilan

Néant.

D – Autres éléments

Néant.