

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

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
EN DATE DU 16 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six,
Le seize juin,
A neuf heures trente,

Les associés de la SACICAP LogiCap Normandie, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, à capital variable, se sont réunis en Assemblée Générale Mixte à 9 heures 30 en salle de réunion au Radisson Blu Hôtel, 6-8 rue du Donjon à Rouen (76000), sur convocation du Conseil d'Administration par lettre en date du 26 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 René LEBLANC, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

Monsieur Gilles SAMBUSSY, représentant Trois Moulins Habitat, et Madame Karine JULIEN-ELKAÏM, représentant LogiRep, deux actionnaires représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires 316 798 voix et acceptant cette fonction, sont désignés en qualité de scrutateurs.

Monsieur Franck GIROUARD est désigné secrétaire.

Le cabinet FIDUCIAIRE EXPERTISE AUDIT, commissaire aux comptes titulaire convoqué par lettre recommandée avec accusé réception en date du 26 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 323 826 parts sur les 326 881 parts composant le capital social.

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

Etant constaté que :

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

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

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

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

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

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 de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle

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

Ordre du jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- Lecture du rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Extraordinaire,
- Modification de l'article 10 des statuts de la société et retrait de la catégorie 6 – salariés du groupe CORIHN,
- Modification de l'article 11.2 des statuts de la société sur les conditions et modalités spécifiques aux différentes catégories d'associés,
- Modification de l'article 14 des statuts de la société sur la constitution et composition des collèges,
- 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 **197 871,69 €**, décide d'affecter le résultat conformément aux dispositions statutaires comme suit :

- En compte de report à nouveau : **197 871,69 €**

Après affectation du bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le montant du report à nouveau sera débiteur à hauteur de 1 239 587,71

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 A	20%	Adoptée		
Collège B	10 %	Adoptée		
Collège C	10 %			
Collège D	50 %	Adoptée		
Collège E	10 %	Adoptée		
TOTAUX	100 %			

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

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, sous réserve de l'adoption de la troisième résolution, décide d'imputer la totalité du solde débiteur inscrit au compte de « report à nouveau », soit un montant négatif de 1 239 587,71 €, sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport », qui de ce fait s'élèvera à + 6 916 142,17 €.

Après imputation du report à nouveau débiteur sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport », le montant du report à nouveau s'élève à Zéro Euro.

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

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

[...]

DIX-SEPTIEME 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 A	20%	Adoptée		
Collège B	10 %	Adoptée		
Collège C	10 %			
Collège D	50 %	Adoptée		
Collège E	10 %	Adoptée		
TOTAUX	100 %			

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

DIX-HUITIEME RESOLUTION

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

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

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

[...]

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

Fait à Mont-Saint-Aignan, le 16 juin 2026

Pour extrait certifié conforme à l'original

Bruno MOSCARDINI

Directeur Général LogiCap Normandie

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Bruno Moscardini', written over the printed name and title.

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
Produits d'exploitation (1)						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	134 938		134 938	141 286	-6 348	-4.49
Montant net du chiffre d'affaires	134 938		134 938	141 286	-6 348	-4.49
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions						
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				136 051	-136 051	-100.00
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles						
Autres produits			1 104	1	1 103	NS
Total des Produits d'exploitation (I)			136 042	277 338	-141 296	-50.95
Charges d'exploitation						
Achats de marchandises						
Variation de stock						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock						
Autres achats et charges externes (1)			239 212	185 821	53 391	28.73
Impôts, taxes et versements assimilés			3 026	4 339	-1 313	-30.26
Salaires			61 130	252 136	-191 006	-75.76
Cotisations sociales			25 004	66 709	-41 705	-62.52
Dotations aux amortissements et aux dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements						
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				8 027	-8 027	-100.00
Dotations aux provisions						
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées						
Autres charges			16 764	17 209	-445	-2.58
Total des Charges d'exploitation (II)			345 136	534 240	-189 104	-35.40
1 RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-209 094	-256 903	47 808	18.61
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				136 967	-136 967	-100.00
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				110 352	-110 352	-100.00

(1) Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/12/2025 12	31/12/2024 12	Euros	%
Produits financiers				
De participation (2)	493 889	19 947	473 942	NS
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)		98 363	-98 363	-100.00
Autres intérêts et produits assimilés (2)	53 394	59 018	-5 624	-9.53
Reprises sur dépréciations et provisions	412 258	227 938	184 320	80.86
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières	1 523		1 523	
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total des produits financiers (V)	961 064	405 267	555 798	137.14
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		3 735	-3 735	-100.00
Intérêts et charges assimilées (3)	552 575	309 381	243 194	78.61
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	1 523		1 523	
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total des charges financières (VI)	554 098	313 116	240 982	76.96
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	406 966	92 150	314 816	341.63
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	197 872	-138 138	336 010	243.24
Produits exceptionnels (VII)		556 678	-556 678	-100.00
Charges exceptionnelles (VIII)		411 770	-411 770	-100.00
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		144 908	-144 908	-100.00
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des produits (I+III+V+VII)	1 097 106	1 376 249	-279 143	-20.28
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	899 234	1 369 479	-470 245	-34.34
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	197 872	6 770	191 102	NS

(2) Dont produits concernant les entreprises liées

(3) Dont intérêts concernant les entreprises liées

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)						
	Frais d'établissement (II)						
	Immobilisations incorporelles :						
	Frais de développement						
	Conces., brevets, licences, marques, procédés, solutions infor., droits et valeurs similaires						
	Fonds commercial						
	Autres immobilisations incorporelles						
	En cours, avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles :						
	Terrains						
ACTIF IMMOBILISÉ	Constructions						
	Install. techniques, matériel et outillage indus.						
	Autres immobilisations corporelles						
	En cours, avances et acomptes						
	Immobilisations financières (1) :						
	Participations	13 300 921	5 259	13 295 661	12 119 083	1 176 578	9.71
	Créances rattachées à des participations						
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
	Autres titres immobilisés	49 350 397	45 307 551	4 042 846	3 970 450	72 396	1.82
	Prêts	3 174 801	62 949	3 111 851	4 132 729	-1 020 877	-24.70
ACTIF IMMOBILISÉ	Autres immobilisations financières	1 530		1 530	1 178 010	-1 176 480	-99.87
	Total de l'actif immobilisé (III)	65 827 648	45 375 760	20 451 888	21 400 271	-948 383	-4.43
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en-cours :						
	Matières premières et autres approvision.						
	En-cours de production						
	Produits finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (2) :						
	Créances Clients et Comptes rattachés	60 596		60 596	227 903	-167 308	-73.41
	Autres créances	2 556 273	130 059	2 426 214	1 145 717	1 280 497	111.76
	Charges constatées d'avance				2 246	-2 246	-100.00
ACTIF CIRCULANT	Capital souscrit appelé, non versé						
	Valeurs mobilières de placement :						
	Actions propres						
	Autres titres						
	Instruments fi. à terme et jetons détenus						
	Disponibilités	3 850 298		3 850 298	3 347 160	503 138	15.03
	Total de l'actif circulant (IV)	6 467 167	130 059	6 337 107	4 723 026	1 614 081	34.17
	Frais d'émission des emprunts (V)						
	Primes de remboursement des emprunts (VI)						
	Écarts de conversion et diff. d'évaluation (VII)						
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V+VI+VII)		72 294 815	45 505 819	26 788 996	26 123 298	665 698	2.55

(1) Dont à moins d'un an
(2) Dont à moins d'un an

3 176 331

BILAN PASSIF



PASSIF		Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12	Ecart N / N-1	
				Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 15 592 701)	15 592 701	15 592 701		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	8 155 730	8 155 730		
	Ecarts de réévaluation				
	Ecarts d'équivalence				
	Réserves				
	Réserve légale	3 817	3 817		
	Réserves statutaires ou contractuelles	711 239	711 239		
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	328 040	328 040		
	Report à nouveau	-1 437 459	-1 444 229	6 770	0.47
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	197 872	6 770	191 102	NS
	Subventions d'investissement				
	Provisions réglementées				
	Total des capitaux propres (I)	23 551 939	23 354 068	197 872	0.85
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
	Total autres fonds propres (I bis)				
PROVISIONS	Provisions pour risques	90 000	90 000		
	Provisions pour charges				
	Total des provisions (II)	90 000	90 000		
DETTES (1)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
	Emprunts et dettes financières diverses	1 721 163	2 471 467	-750 304	-30.36
	Instruments financiers à terme				
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		4 810	-4 810	-100.00
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	165 576	84 134	81 442	96.80
	Dettes fiscales et sociales	38 234	114 960	-76 725	-66.74
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Autres dettes	1 222 083	3 860	1 218 224	NS
	Produits constatés d'avance				
	Total des dettes (III)	3 147 056	2 679 230	467 826	17.46
	Ecarts de conversion passif (IV)				
	TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)	26 788 996	26 123 298	665 698	2.55

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

3 147 056 2 679 230



ANNEXE

SOMMAIRE

	page
- PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	
Art. 831-1 - Principes généraux	14
Art. 831-2 - Changements comptables	15
Art. 831-4 - Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés	17
- INFO. RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT ET À L'ACTIF	
Art. 832-1 - Mouvements des immobilisations, amortissements et dépréciations	17
Art. 832-2 - Précisions sur les postes d'immobilisations, amortissements et dépréc.	19
Art. 832-5 - Informations relatives aux filiales et participations	20
Art. 832-6 - Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	25
Art. 832-8 - Dépréciations de l'actif circulant	25
Art. 832-9 - État des échéances des créances à la clôture de l'exercice	25
- INFORMATIONS RELATIVES AU PASSIF	
Art. 832-11 - Capitaux propres	26
Art. 832-13 - Provisions et passifs éventuels	27
Art. 832-15 - État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice	27
- INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT	
Art. 832-18 - Ventilation du chiffre d'affaires	28
Art. 832-19 - Précisions relatives à certains éléments	28
Art. 832-20 - Honoraires des commissaires aux comptes	28
- INFORMATIONS RELATIVES À LA FISCALITÉ	
Art. 833-4 - Informations complémentaires relatives au régime fiscal	28
- INFORMATIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN	
Art. 836-1 - Engagements hors bilan donnés et reçus	29

Société LOGICAP NORMANDIE

27 Rue Raymond Aron
Parc de la Vatine
76130 MONT ST AIGNAN

ANNEXE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

ROUSSEAU CONSULTING ET ASSOCIES

3 Rue des Ecoles

92210 ST CLOUD

01 46 02 80 08

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- PRINCIPES GÉNÉRAUX -

(Art. 831-1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du 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, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2022-06 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Dérogations

L'entité ne déroge pas aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La durée de l'exercice comptable est de 12 mois.
La date de clôture de l'exercice est le 31/12/2025

Liste des principales méthodes

- Les frais de constitution, de transformation et de premier établissement sont comptabilisés **en charges**, conformément à l'article **212-9 du PCG**.
- Les frais d'augmentation de capital, de fusion, de scission, d'apport sont comptabilisés **en charges**, conformément à l'article **212-9 du PCG**.
- Les titres des sociétés contrôlées de manière exclusive sont **évalués au coût historique**, conformément à l'article **221-4 du PCG**.
- Les subventions d'investissement sont comptabilisées **en capitaux propres**, conformément à l'article **312-1 du PCG**.
- Les engagements en matière de pensions, de compléments de retraite, d'indemnités et versements similaires font l'objet d'une **provision**, conformément aux dispositions applicables.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Événements post-clôture

N/A

Informations significatives

N/A

- CHANGEMENTS COMPTABLES -

(Art. 831-2)

Changement de réglementation comptable

Changement de réglementation comptable - Règlement ANC n° 2022-06

À compter du 1er janvier 2025, la société applique le règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022, homologué par l'arrêté du 26 décembre 2023, relatif à la modernisation des états financiers, qui modifie le 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.

L'impact du changement sur les principaux postes de l'exercice 2025 est le suivant :

- reclassement de certains produits et charges précédemment présentés en résultat exceptionnel en résultat courant ;
- suppression des transferts de charges, les charges correspondantes étant désormais présentées dans les postes de charges concernés ;
- adaptation de la présentation du bilan et du compte de résultat aux nouveaux modèles réglementaires.

Postes impactés sur l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2024 :

1) Produits exceptionnels :

- Régularisations diverses : 64 181 € ;
- Cessions de titres : 372 498 € ;
- Reprise de provisions sur Litiges : 120 000 €

2) Charges exceptionnelles :

- Régularisations diverses : 7 476 € ;
- Valeurs comptables des titres cédés : 404 294 €

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

3) Transfert de charge :

- Avantage en nature : 1 336 € .
- Refacturations : 134 715 €

Reclassements à l'initiative de l'entité

À compter de l'exercice 2025, la société a modifié la présentation comptable des résultats de ses filiales soumises à l'impôt sur le revenu.

Jusqu'en 2024, la quote-part de résultat correspondant était enregistrée en « résultat fait en commun » ; elle est désormais comptabilisée en résultat financier (produits financiers de participations en cas de bénéfices ou Intérêts et charges assimilées en cas de pertes).

Ce changement de présentation vise à mieux traduire la réalité économique de la détention de titres dans des entités juridiquement distinctes, bien que fiscalement translucides, et à améliorer l'image fidèle des comptes en distinguant plus clairement la performance opérationnelle propre de la société et le rendement de ses participations.

Ce changement n'a pas d'incidence sur le résultat net ni sur les capitaux propres ; il affecte uniquement la ventilation entre la ligne « Quote-part sur opérations faites en commun » et le résultat financier.

2024 : Montants comptabilisés en Quotes-parts de résultat sur opération faites en commun :

- Bénéfices attribués : 136 967 € ;
- Pertes supportées : 110 352 €.

2025 : Montants comptabilisés en résultat financier :

- Bénéfices attribués comptabilisés en produits financiers : 354 608 € ;
- Pertes supportées comptabilisées en charges financières : 109 545 €.

Changement d'estimation

N/A

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Correction d'erreurs

N/A

- INFO SUR L'ENTITÉ QUI ÉTABLIT LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS -

(Art. 831-4)

Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble

le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom : LOGIREP Adresse : 127 RUE GAMBETTA Ville : SURESNES	NIF : 393542428 CP : 92150 Pays : FR
Lieu 1 : 127 RUE GAMBETTA 92150 SURESNES FR		
partie en tant qu'entité filiale		

- MOUVEMENTS IMMOBILISATIONS, AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS -

(Art. 832-1)

Etat des immobilisations

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Participations	12 125 866	1 176 578	1 523	13 300 921
Autres immobilisations financières	54 651 689	384 237	2 509 199	52 526 727
TOTAL GENERAL	66 777 554	1 560 815	2 510 722	65 827 648

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Etat des amortissements

	Durée d'utilisa- tion ou taux d'amor- tissement*	Mode d'amortissement
Immobilisations incorporelles		
	N/A	
Immobilisations corporelles		
	N/A	

Etat des dépréciations

	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur immobilisations incorporelles					
Sur immobilisations corporelles					
Sur titres mises en équivalence					
Sur titres de participation	5 258		1 523		3 735
Sur autres immobilisations financières	45 372 025				45 372 025
Sur stocks et en cours					
Sur comptes clients					
Autres provisions pour dépréciation	540 795		410 735		130 059
TOTAL	45 918 077		412 258		45 505 819

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- PRÉC. POSTES IMMO., AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS -

(Art. 832-2)

Immobilisations - Augmentations de l'exercice

	Ventilation des augmentations				
	Virements		Entrées		
	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Immobilisations financières					
Participations	1 176 480		98		
Autres immobilisations financières			384 237		
TOTAL GENERAL	1 176 480		384 335		

Souscriptions participations :

- Sccv Franqueville maréchal leclerc : 98 €

Virements de poste à poste :

- Immo de France Normandie : 1 176 480 €

Acquisitions / Souscriptions Autres Immobilisations financières :

- Procivis Immobilier : 61 915 € ;
- Crédit Coopératif : 10 004 € ;
- Prêts : 311 840 € ;
- Autres : 477 €

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Immobilisations - Diminutions de l'exercice

	Ventilation des diminutions				
	Virements		Sorties		
	De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Immobilisations financières					
Participations			1 523		
Autres immobilisations financières	1 176 480		1 332 719		
TOTAL GENERAL	1 176 480		1 334 242		

Les cessions de participations concernent les sociétés liquidées sur l'exercice.

Les cessions d'autres immobilisations financières correspondent aux remboursements de prêts.

Le virement de poste à poste concerne Immo de France Normandie.

Amortissements - Dotations de l'exercice

N/A

Amortissements - Diminutions de l'exercice

N/A

Société LOGICAP NORMANDIE
76130 MONT ST AIGNAN

Page: 21

ROUSSEAU CONSULTING ET ASSOCIES

Informant
(Art. 832-5)

Société LOGICAP NORMANDIE
76130 MONT ST AIGNAN

Page - 22

[illegible]

Société LOGICAP NORMANDIE
76130 MONT ST AIGNAN

Page - 23

- françaises

Informations relatives aux filiales et participations
(Art. 832-5)

Société LOGICAP NORMANDIE
76130 MONT ST AIGNAN

Table with 11 columns: Société, Capital, Capitaux propres autres que le capital, Quote-part du capital détenue en %, Valeur comptable des titres détenus (brute/nette), Prêts et avances consentis par la société, Engagements donnés par la société, Chiffre d'affaires du dernier exercice, Résultat net du dernier exercice, Dividendes encaissés par la société, Observations. Rows include - étrangers, B. Total des participations, and C. Total des filiales et des participations (A + B).

- Titres LOGIH Normandie :

La valeur comptable des titres de la société à l'actif du bilan est de 10 401 901 €.
Même si la quote part de capitaux propres est inférieure à ce montant ces derniers n'ont pas été dépréciés compte tenu des éléments suivants :
La société s est évertuée en 2025 et dans la continuité de 2024 à mieux évaluer ses opérations (évaluation financière réaliste des opérations, abandon des sujets à risque, optimisation pour améliorer les équilibres financiers, etc...) et à relancer le développement des opérations.
La société a des objectifs futurs de production avoisinant les 100 lots par an. Deux livraisons sont intervenues au cours de l'exercice, Louviers Les Amandiers et Franqueville Edenpark. Actuellement trois opérations sont en cours de construction, Louviers Ilot F, Le Houleme et Darnetal, et deux opérations devraient être lancées au cours de 2026 : Deville les Rouen et Préaux.

Titres CIFD :

A la clôture, les titres CIFD, dont la valeur brute est de 47 569 K€ et la valeur nette de 2 261 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 0.68 € par action, identique à 2024.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- TITRES IMMOBILISÉS DE L'ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE -

(Art. 832-6)

Variation de la valeur du portefeuille de titres immobilisés de l'activité de portefeuille

Aquisitions de parts Crédit Coopératifs pour un montant de 10 004 € sur l'exercice.

- DÉPRÉCIATIONS DE L'ACTIF CIRCULANT-

(Art 832-8)

Dépréciation des comptes courants :

- Georges d'amboise : 127 032 € ;
- GIE HLM : 3 027 €.

- ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE -

(Art. 832-9)

Etat des échéances des créances

	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Prêts	3 174 801	-0	3 174 801
Autres immobilisations financières	1 530		1 530
Autres créances clients	60 596	60 596	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	441	441	
Taxe sur la valeur ajoutée	111 575	111 575	
Groupe et associés	2 085 950	310 040	1 775 910
Débiteurs divers	358 307	558	357 749
TOTAL	5 793 199	483 209	5 309 990
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	311 841		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	1 332 718		

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- CAPITAUX PROPRES -

(Art. 832-11)

Actions et parts sociales émises pendant l'exercice

Actions / parts sociales	Valeurs nominales en euros	Nombre à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre à la clôture de l'exercice
Actions	47.70	326 891			326 891

Le capital est composé de 326 891 actions ordinaires.

Tableau de variation des capitaux propres

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice N-1	Distribution de dividendes	Augmentation de capital
Capital	15 592 701			
Primes d'émission, de fusion, d'apport	8 155 730			
Réserve légale	3 817			
Réserves statutaires ou contractuelles	711 239			
Autres réserves	328 040			
Report à nouveau	-1 444 229	6 770		
Résultat de l'exercice	6 770			
Total des capitaux propres	23 354 068	6 770		

	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital				15 592 701
Primes d'émission, de fusion, d'apport				8 155 730
Réserve légale				3 817
Réserves statutaires ou contractuelles				711 239
Autres réserves				328 040
Report à nouveau				-1 437 459
Résultat de l'exercice				197 872
Total des capitaux propres				23 551 939

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS -

(Art. 832-13)

Provisions

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations: dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisées	Non-utilisées	
Provisions pour risques					
Autres provisions pour risques	90 000				90 000
Provisions pour charges					
Provisions pour engagement des retraites					
TOTAL	90 000				90 000

- ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE -

(Art. 832-15)

État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	165 576	165 576		
Personnel et comptes rattachés	12 096	12 096		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	16 521	16 521		
Impôts sur les bénéfices	807	807		
Taxe sur la valeur ajoutée	8 613	8 613		
Autres impôts taxes et assimilés	197	197		
Groupe et associés	1 721 163	134 025	1 587 138	
Autres dettes	1 222 083	7 035	1 215 048	
TOTAL	3 147 056	344 870	2 802 186	

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES -

(Art. 832-18)

Par catégorie d'activités	Montant N	Montant N-1
Refacturations Frais Structure	90 810	99 659
Refacturations Cotisations	44 127	41 627
TOTAL	134 937	141 286

Par marchés géographiques	Montant N	Montant N-1
Normandie	134 937	141 286
TOTAL	134 937	141 286

- PRÉCISIONS RELATIVES À CERTAINS ÉLÉMENTS -

(Art. 832-19)

- HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES -

(Art. 832-20)

1. Honoraires des commissaires aux comptes certifiant les comptes

	Commissaire aux comptes 1	Commissaire aux comptes 2
Honoraires afférents à la certification des comptes	11 025	7 500
TOTAL	11 025	7 500

- INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES AU RÉGIME FISCAL -

(Art. 833-4)

N/A

Éléments susceptibles d'être à l'origine d'allègements et d'accroissements de la dette future d'impôts sur les bénéfices

	Exercice N		Exercice N-1	
	Base	Impôt	Base	Impôt
Déficits fiscaux reportables	4 285 764	1 071 441	4 456 547	1 114 137
TOTAL	4 285 764	1 071 441	4 456 547	1 114 137

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- ENGAGEMENTS HORS BILAN DONNÉS ET REÇUS -

(Art. 836-1)

- ENGAGEMENTS RECUS :

Garantie Cautialis pour une valeur de 340.950 €.

La SCIC HLM SOLILOGIS a consenti, au titre des exercices 2008 et 2009, un abandon de créance portant sur son compte courant d associé au sein de la société Coop&Castors, pour un montant total de 380 000 €. Ces abandons de créance, assortis d'une clause de retour à meilleure fortune, confèrent à la société bénéficiaire un droit conditionnel au remboursement futur.



**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 16 JUIN 2026**

PARTIE ORDINAIRE

Mesdames et Messieurs les Associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire :

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

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

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

Sommaire

Partie 1 – Conjoncture et Activité	3
A. LA CONJONCTURE EN 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 LOGICAP NORMANDIE	6
1- Les missions sociales	6
2- Activité immobilière.....	7
3- Autres faits marquants de l’exercice	7
Partie 2 – Comptes Sociaux	8
A. BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE L’EXERCICE 2025.....	8
1- Bilan.....	8
2- Compte de résultat	9
B. AFFECTATION DU RESULTAT.....	9
C. DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES	9
Partie 3 – Informations relatives aux filiales et participations.....	10
A. LE RESEAU PROCIVIS.....	10
B. LA FONCIERE PROCIVIS.....	11
C. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CIFD	12
D. CAUTIALIS	12
E. IMMO DE FRANCE NORMANDIE	13
F. LOGIH NORMANDIE	11
Partie 4 - Administration de la société.....	15
A. CONSEIL D’ADMINISTRATION	15
B. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE.....	15
C. MANDAT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	16
Partie 5 – Informations relatives au capital.....	17
A. CAPITAL SOCIAL	17
B. ACTIONNARIAT SALARIE.....	17
Partie 6 – Informations sur les délais de paiement.....	18
Partie 7 – Evénements importants survenus depuis la clôture de l’exercice	
Perspectives d’Avenir	19
A. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE	
L’EXERCICE	19
B. PERSPECTIVES D’AVENIR 2026.....	19

[Partie 1 : Conjoncture et Activité

A – LA CONJONCTURE EN 2025

1- Conjoncture (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 2,37 % du coût de la construction entre le 4^{ème} trimestre 2024 et le 4^{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 restent stables autour des 3 %,
- Les élections municipales de 2026 bloquent la volonté politique de bâtir.
- Guerre au Moyen Orient : risque hausse des coûts de la construction et des taux d'intérêts

B – LE GROUPE POLYLOGIS

Le Groupe Polylogis fédère près de 1 800 collaborateurs engagés sur un ensemble de filiales détenues majoritairement par LogiRep :

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

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, 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 à 92 884 logements en 2025 avec l'intégration d'AuxR-Logis (contre 84 853 logements en 2024).

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 145 logements.

Le Groupe Polylogis a fait le choix depuis 2019 d'une mutualisation des moyens entre ses SACICAP afin d'avoir une force d'intervention plus pertinente notamment en missions sociales sur de gros dossiers de copropriétés dégradées. Ceci lui permet aujourd'hui d'être l'un des premiers intervenants dans ce domaine et de participer à des opérations de requalification ciblées par l'Etat en « Plan de

sauvegarde », tout en laissant à chaque SACICAP la possibilité d'intervenir localement sur des dossiers de particuliers notamment dans le cadre d'économie d'énergie ou de mise aux normes par rapport aux risques technologiques.

Ainsi, à fin 2025, le Groupe comporte 3 SACICAP et 6 filiales dédiées dont 2 à la promotion immobilière accession, 1 à l'aménagement, 2 à l'administration de biens, et 1 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.



C – LA SACICAP LOGICAP NORMANDIE

1- Les Missions sociales

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

Objectifs et réalisé en 2025

Le réseau Procivis, réuni en Assemblée Générale Extraordinaire mardi 15 novembre 2022, a adopté à l'unanimité la nouvelle convention de partenariat avec l'État. Cette troisième convention marque un tournant dans les relations de Procivis avec les pouvoirs publics et insiste sur la notion de territorialité du Réseau ; avec une convention qui laisse de la liberté aux SACICAP.

Elles ont vocation à poursuivre leur soutien aux politiques de l'Habitat dans leurs territoires suivant 2 grands axes : la production (produire du logement social : BRS / PSLA / prêt accession) et la rénovation (Plan Initiatives Copropriétés (grosse urgence politique), Rénovation énergétique (préfinancement ma prime rénov...), Aménagement du territoire, Logements adaptés et décents).

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

Le nouvel objectif pour la période 2023-2030 est de 500 M€ sur 8 ans (vs 380 M€ sur 5 ans) et la création de 4 000 logements en accession sociale (BRS, PSLA, TVA réduite).

Les objectifs de décaissement pour l'année 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.

LogiCap Normandie a opté principalement pour le préfinancement des subventions des copropriétés dégradées et en difficultés. Pour l'année 2025, LogiCap Normandie s'est engagée au titre des diverses opérations en copropriétés dégradées à hauteur de 1 461 000 € et le montant des avances faites en 2025 sont de 471 000 €.

Au 31 décembre 2025, LogiCap Normandie reste engagée à hauteur de 4 269 000 € et le montant total des avances non remboursées est de 3 279 000 €.

LogiCap Normandie est également intervenu dans le cadre des dossiers de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

Sur 4 dossiers nouveaux représentant un montant global de 13 809,48 €, nous avons engagé au 31 décembre 2025 1 478,40 €. Sur les dossiers mis en force les années précédentes, il reste un encours de remboursement pour 11 895,34 €.

Les encours de prêts Missions sociales à des particuliers s'élèvent au 31 décembre 2025 à 19 333,73 €. Il n'y a pas de retard de paiement.

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

Pour l'année 2026, LogiCap Normandie ne s'est pour l'instant pas engagé sur de nouveaux dossiers de préfinancement des subventions des copropriétés dégradées et en difficultés.



2- Activité Immobilière

LogiCap Normandie détient des participations minoritaires dans des opérations initiées par sa filiale de promotion immobilière : LogiH Normandie.

Au cours de l'exercice, une nouvelles SCCV a été créée :
SCCV Franqueville Avenue du Maréchal Leclerc

Dans le cadre de cette activité LogiCap Normandie contribue en prenant des participations minoritaires et en apportant sa quote-part de fonds propre aux opérations.

3- Autres faits marquants de l'exercice

- Souscription en 2024 à l'augmentation de capital de Immo de France Normandie à hauteur de 117 648 actions de 10 € soit 1 176 480 € - Constatation de l'augmentation de capital en février 2025 par Immo de France Normandie
- Acquisition par LogiCap Normandie de 8 845 parts de 7 € soit 61 915 € de Procivis Immobilier
- Les opérations de Franqueville et Louviers Ilot E ont été livrées
- Acquisition des terrains du Houlme et de Darnetal

[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€)	2024	2025	PASSIF (en K€)	2024	2025
Actifs nets immobilisés	21 400	20 452	Capitaux propres	23 354 90	23 552 90
Actifs circulants	4 723	6 337	Provisions pour risques et charges		
			Dettes (toutes à moins d'un an)	2 679	3 147
	26 123	26 789		26 123	26 789

A l'actif

- L'actif immobilisé de 20 452 K€ concerne exclusivement les immobilisations financières dont 17 338 K€ de participations (on constate une augmentation des titres Immo de France Normandie liée à l'augmentation de capital pour l'acquisition d'une agence à Caen) et 3 112 K€ de prêts ou avances notamment aux Missions Sociales (à noter une baisse de près que 1 M€ des prêts missions sociales suite au remboursement des avances).
- Le poste actif circulant de 6 337 K€ concerne essentiellement les autres créances pour 2 426 K€ (avances en compte courant des SCCV et crédit de TVA) contre 1 146 K€ en 2024 et les disponibilités 3 850 K€ contre 3 347 K€ en 2024.

Au passif

- Les capitaux propres s'élèvent à 23 551 K€ dont 15 593 K€ de capital Social et + 198 K€ de résultat bénéficiaire de l'exercice.
- Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 90 K€ équivalent à 2024.
- Les dettes s'élèvent à 3 147 K€ contre 2 679 K€ en 2024 dont 1 721 K€ d'emprunts et dettes financières (dû majoritairement à l'avance en compte courant de LogiCap à Logicap Normandie d'environ 1,6 M€), ainsi que 149 K€ de dettes sur les comptes courants SCI représentant la part des pertes sur les opérations que doit assumer la société.

Au 31 décembre 2025, le total du bilan de la société s'élève à 26 788 995,67 € contre 26 123 315,69 € pour l'exercice précédent.

2- Compte de résultat

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

- Le chiffre d'affaires s'élève à 134 938 € contre 141 286 € au titre de l'exercice précédent.
- Ainsi, le total des produits d'exploitation ressort à 136 042 € pour 277 338 € en 2024.
- Les charges d'exploitation s'élèvent à 345 136 € contre 534 240 € au titre de l'exercice précédent dont 239 211 € de charges externes et 86 133 € de charges de personnel (la forte baisse étant due au protocole Huth qui avait été versé en salaire avec charges en 2024).
- Ainsi, le résultat d'exploitation ressort à - 209 094 € contre - 256 902 € au titre de l'exercice précédent.
- Les bénéfices attribués sur les SCCV sont de 354 608 €, et les pertes s'élèvent à 109 545 €.
- Le résultat financier ressort à 406 967 € contre 92 150 € au titre de l'exercice précédent dont 961 064 € de produits financiers comprenant (outre les bénéfices sur les SCCV) 136 551 € de dividendes de notre filiale Immo de France Normandie et 412 258 € de reprise de provision pour les risques sur la liquidation de la SCI La Manche (passée en perte) déduction faite de 554 098 € de charges financières comprenant, (outre les pertes sur les SCCV) 34 093 € d'intérêts versés à LogiCap pour l'avance en compte courant de 1,6 M€ et 408 937 € de pertes sur la liquidation de la SCI La Manche.
- Le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à 197 872 € contre - 138 138 € pour l'exercice précédent.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 197 871,69 € contre un bénéfice de 6 770,02 € au titre de l'exercice précédent.

Par ailleurs, les principales filiales de LogiCap Normandie enregistrent les résultats suivants :

- LogiH Normandie + 77 483 €
- Immo de France Normandie (consolidé)+ 1 346 548 €

B – AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice 2025 s'élevant à + **197 871,69 €** ainsi :

- **Au compte de report à nouveau : 197 871,69 €**

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 45 SACICAP (Société Anonyme Coopérative d'Intérêts Collectifs pour l'Accession Sociale à la Propriété), membre du réseau **Procivis UES-AP** (Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété).

PROCIVIS UES-AP :

Procivis UES-AP a pour objet la politique et l'organisation du réseau ;

- Il anime le réseau, veille à sa cohésion, accompagne son développement et assure une communication interne et externe.
- Il est le garant de la continuité de l'activité missions sociales.
- Il régle 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 UES-AP.

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 :

- SACICAP Havre Normandie 5 467 actions (soit 38 269 €)
- LogiCap Normandie 8 845 actions (soit 61 915 €)

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 – LA FONCIERE PROCIVIS :

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

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

En 2025 :

Le capital souscrit à l'OPCI s'élève 18 026 133,33 € pour 1 773 276,73 parts au 31 décembre 2025.

Au cours de l'exercice 2025, aucune souscription n'a été réalisée. La société a fait l'acquisition de 2 portefeuilles immobiliers, le 18 septembre 2025, regroupant 16 logements rénovés et meublés situés dans plusieurs grandes métropoles (Paris, Dijon, Nantes, Bordeaux Nice, Perpignan). Ces biens offrent un rendement brut de 5,2 %.

Suite à des études menées sur notre portefeuille, des opportunités de rotation d'actifs ont été identifiées afin de permettre le réinvestissement des capitaux dans des opportunités offrant une meilleure rentabilité et une concentration accrue, facilitant ainsi la gestion des actifs et pérennisant les flux locatifs.

Dans ce cadre, un portefeuille regroupant quatre adresses situées à proximité de Dijon — Gevrey-Chambertin, Fenay, Chevigny-Saint-Sauveur et Longvic — a été présenté en bloc à un bailleur social local. Ce dernier a manifesté son intérêt et une lettre d'offre a été signée à hauteur de 2 077 €/m² hors droit ce qui constitue une très belle offre étant donné le contexte actuel. L'offre étant conditionnée à l'obtention de l'avis des domaines et de prêts aidés, l'arbitrage interviendra probablement lors du 2^{ème} trimestre 2026.

A fin 2025, les actifs immobiliers sont valorisés à 29 725 000 €.

La valeur liquidative de l'action s'établit à 10,25 €.

Le taux d'occupation du portefeuille est de 93 % (cinq congés reçus sur l'immeuble d'Avignon).



C – CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CIFD :

Le 27 mai 2025 a eu lieu l'Assemblée Générale de CIFD. 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.

D – CAUTIALIS :

Le 27 mai 2025 a eu lieu l'Assemblée Générale de Cautialis.

Les comptes sociaux ont été présentés et approuvés.

Le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024, s'élevant à 376 013 € (vs environ 325 K€ en 2023), est affecté en totalité au fond de réserve.

Après une première réduction de capital social de 12 millions d'euros en 2019, et la restitution progressive des fonds de garantie aux sociétaires, le niveau des fonds propres s'élève à 29,17 M€ au 31 décembre 2024.

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

Entrée en gestion extinctive fin 2016, Cautialis a achevé son action d'apurement de ses encours.

Pour mémoire, au 31 décembre 2024, il ne restait plus que 6 garanties pour un montant total de 1 M€, toutes concernant des contentieux sur des maisons individuelles.

Ces six dossiers devaient être transférés à CEGC dans le cadre d'un protocole d'accord dont le contenu a été transmis à l'ACPR fin 2024.

Or, après quelques mois d'échanges avec l'ACPR à ce sujet, en juin 2025, l'ACPR a considéré que les transferts de garantie ne pouvaient pas être recevables car CEGC qui, en raison de son statut de compagnie d'assurances, ne cotise pas au mécanisme de garantie des cautions alors que Cautialis, elle, y était obligatoirement assujettie en sa qualité de société de financement.

La stratégie de la Société a dès lors été réorientée vers une résolution des dossiers par voie de conclusion de protocoles transactionnels ; Cautialis a donc œuvré, dossier par dossier, pour trouver des accords permettant de désengager la Société, ce qui a été beaucoup plus chronophage. L'objectif a finalement été atteint fin 2025.

En 2025, le résultat net de Cautialis a pu être arrêté au niveau négatif d'environ 21 K€.

Une AGE est prévue le 21 avril 2026 pour que l'unanimité des associés valide (exigences de l'ACPR avant retrait de l'agrément):

La demande de retrait d'agrément

Le principe de la dissolution-liquidation de la Société

La faculté de distribuer les fonds propres aux sociétaires

Une fois le retrait obtenu, une AGE de liquidation et distribution sera convoquée. On espère avant fin d'année (tout dépendra de l'ACPR).

E – IMMO DE FRANCE NORMANDIE :

Cette filiale est détenue à 95 % par les 5 SACICAP de Normandie et à 5 % par Procivis Immobilier. LogiCap Normandie détient une participation de 27,35 % du capital soit 3 330 520 € sur un capital de 12 175 500 € à fin 2025.

Activité et résultat

IDFN :

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 14 438 K€ fin 2025, avec un endettement de 2 120 K€ et une trésorerie propre de 1 563 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€. 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.

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 niveau de dividende proche de celui de l'exercice précédent soit environ 560 K€.

F – LOGIH NORMANDIE :

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

Elle est détenue à 95 % par SACICAP LogiCap Normandie et à 5 % par Procivis Immobilier. Son capital social est de 8,5 M€.

Pour le développement de ses opérations sous forme de SCCV, LogiH Normandie a apporté des fonds propres à hauteur de 3 484 K€. Deux livraisons sont intervenues au cours de l'exercice : Louviers Les Amandiers et Franqueville Edenparck. 3 opérations sont en cours de construction, Louviers Ilot F, Le Houlme et Darnetal. 2 opérations devraient être lancées au cours de 2026 : Deville les Rouen et Préaux. Les autres sont en cours de montage.

Participations dans les SCCV :

- SCCV Résidence Jeanne d'Arc 49 % (Logih Normandie 51 %) Achevée,
- SCCV Rouen Les Broches 49 % (Logih Normandie 51 %) Achevée,
- SCCV Louviers Porte de l'eau 49 % (Logih Normandie 51 %) Achevée,
- SCCV Franqueville St Pierre Edenparck 49 % (Logih Normandie 51 %) Livraison,
- SCCV Rouen Estouteville 14 % (Logih Normandie 86 %) En montage. Commercialisation en cours,
- SCCV Ilot F à Louviers 49 % (Logih Normandie 51 %) Livraison,
- SCCV Ilot F à Louviers 49 % (Logih Normandie 51 %) Travaux en cours,
- SCCV Darnetal Vallée du Robec 49 % (Logih Normandie 51 %) Démarrage travaux,
- SCCV Préaux Petit Pré 44 % (Logih Normandie 51 %, SACICAP Le Havre 5 %) Commercialisation en cours,
- SCCV Le Houlme Rue du Général De Gaulle 44 % (Logih Normandie 51 %, SACICAP Le Havre 5 %), travaux en cours,
- SCCV Deville Louis Pelletier 49 % (Logih Normandie 51 %) commercialisation en cours,
- SCCV Franqueville St Pierre Général Leclerc 49 % (Logih Normandie 51 %) PC en instruction.

Le résultat de l'exercice est bénéficiaire de **77 482,89 €** contre un résultat bénéficiaire en 2024 de **132 666,30 €**.

Perspectives 2026 :

L'opération Louviers Ilot F est prévue d'être livrée en avril 2026.

Les travaux des opérations de Préaux, Deville devraient être lancées en cours d'année.

Nous avons de bons espoirs sur une consultation de la Métropole du Havre.

[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)	Date de renouvellement arrêté des comptes 2027 (AG 2028)
Monsieur René LEBLANC, Président du CA		X		
Monsieur Manuel RODA, Vice-Président du CA		X		
Monsieur Hubert BAREAU				X
Monsieur Thierry BECART (en remplacement de Monsieur Jean-Pierre GOETZINGER)		X		
Monsieur Franck GIROUARD		X		
AXA ASSURANCES IARD MUTUELLES	Monsieur René LEPERT	X		
LOGIREP	Monsieur Jean-Christophe PICHON	X		
LOGIRYS	Monsieur Christian GIUGANTI	X		
LOGICAP	Madame Karine JULIEN	X		
METROPOLE ROUEN NORMANDIE	Madame Charlotte GOUJON			X
PROCIVIS PARTICIPATIONS	Monsieur Philippe HELIGOIN			X
TROIS MOULINS HABITAT	Monsieur Gilles SAMBUSSY	X		

<u>COMMISSAIRE AUX COMPTES</u>				
DK PARTNERS -FIDUCIAIRE EXPERTISES AUDIT	Monsieur Jean-François MAGAT		2026	

<u>REVISEURS</u>		
GRANT THORNTON	Monsieur Christian BANDE	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 31 mars 2022, le Conseil d’Administration s’est prononcé pour la séparation des fonctions de Président du Conseil d’Administration et de Directeur Général exercées par Monsieur René LEBLANC en nommant à la Direction Général Monsieur Bruno MOSCARDINI.



Conventions en cours en 2025 :

- Avance en compte courant à la filiale LogiH Normandie
- Facturation du sous bail de domiciliation du siège social de la SACICAP par LogiH Normandie
- Convention – Assistance – Représentation et prestations de services

Les conventions règlementées sont communiquées aux Commissaires aux Comptes et celles-ci font l'objet d'un rapport spécial joint en annexe.

C - MANDATS ET RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Au 31 décembre 2025, le commissaire aux comptes est FIDUCIAIRE EXPERTISE AUDIT - DK PARTNERS.

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

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

[Partie 5 : Informations relatives au capital

A - CAPITAL SOCIAL

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

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

Au 31 décembre 2025, la situation était la suivante :

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

Au 31 décembre 2025, le capital social s'élève à **15 592 700,70 €** pour **326 891 actions**.

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

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

- **Collège A** : composé des personnes qualifiées (cat. 5) et des salariés de la SACICAP (cat. 1) dispose de **20 % des droits de vote**,
- **Collège B** : composé des bénéficiaires (cat. 2) et des porteurs de capital (cat. 8) dispose de **10 % des droits de vote**,
- **Collège C** : composé des collectivités territoriales et groupements (cat. 3) dispose de **10 % des droits de vote**,
- **Collège D** : composé des organismes HLM (cat. 4) dispose de **50 % de droits de vote**,
- **Collège E** : composé des salariés du Groupe (cat. 6), SACICAP ou filiales de SACICAP ou du Groupe (cat. 7) dispose de **10 % des droits de vote**.

B - ACTIONNARIAT SALARIE

En 2025, LogiCap Normandie ne comptait pas de salarié.

[Partie 6 : Informations sur les délais de paiement

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

Les délais de paiement sont normaux.

Fournisseurs LogiCap Normandie

Article D. 441 - 1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu(Délai normal de paiement de 31 jour de la facture)						
Montant total des factures reçues dans l'année					305 837	
0 jour (indicatif)	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus	
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre cumulé de factures concernés	21	8	4	2	4	18
Montant cumulé des factures concernés TTC	2 852	32 928	81 703	124	208	114 963
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	0,9%	10,8%	26,7%	0,0%	0,1%	37,6%
(B) factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues	-					
Montant total des factures exclues	-					

Clients LogiCap Normandie

Article D. 441 - 2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (Délai normal de paiement de 31 jours de la facture)						
Montant total des factures émise dans l'année					184 321	
0 jour (indicatif)	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus	
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre cumulé de factures concernés	0	1	1	6	1	9
Montant cumulé des factures concernées TTC	0	960	19 279	40 356	-4 810	55 786
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année	0,0%	0,5%	10,5%	21,9%	-2,6%	30,3%
(B) factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues						
Montant total des factures exclues						

[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 sa filiale LogiH Normandie et développement de cette activité afin d'atteindre plus de 150 logements livrés annuellement.

Ce choix de développement se fait sans sous-estimer la conjoncture fluctuante et incertaine. Cela conduit à engager – donc à risque – en amont les études nécessaires pour confirmer les hypothèses prises en Comité d'Investissement mais en évitant d'être engagé de façon définitive dans nos opérations (pas d'achat sans conditions sauf avis contraire du CI).

La structure de promotion est en redéveloppement, cela implique pour les prochaines années des investissements (dont structurels) qui ne seront pas couverts par le développement passé (peu de logements en portefeuille actuellement sur des opérations peu rentables) qui seront donc à risque.

Un retournement majeur de conjoncture, qui ne peut pas être écarté, se traduirait alors par des pertes correspondant aux études abandonnées et aux frais de structure non couverts, mais en se gardant de devoir supporter le poids, beaucoup plus lourd d'actifs immobiliers (terrains, constructions) dont la valeur se révélerait trop supérieure à celle d'un marché alors effondré.

C'est un choix qui est assumé par l'ensemble du Conseil d'Administration pour s'inscrire dans la vocation de la société et atteindre les objectifs du Plan Stratégique à Moyen Terme.

- Les événements récents au Moyen Orient nous invite à une vigilance accrue sur le déroulement de nos opérations (fragilisation des entreprises, demande de revalorisation des marchés, fragilisation de nos clients du fait de la hausse des taux d'intérêt et de l'inflation), et également sur les opérations en développement.

- Soutien à la filiale Immo de France Normandie pour la poursuite de son développement.

- Poursuite des missions sociales afin d'atteindre les nouveaux objectifs fixés par la convention signée avec l'Etat et déclinée par Procivis UES-AP pour chaque SACICAP.



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

LogiCap Normandie

Société anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif

pour l'Accession à la propriété à capital variable

27 rue Raymond Aron – 76 130 MONT SAINT AIGNAN

Exercice clos le 31 décembre 2025





Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'Assemblée Générale de la société LogiCap Normandie,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société LogiCap Normandie relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 « Changement de réglementation 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 ainsi que la prise en compte des résultats des SCI l'année même de leur réalisation dans le résultat financier de LogiCap Normandie.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

Autres informations

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

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

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

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

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



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

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

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

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

En outre :

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



- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 20 mai 2026

FIDUCIAIRE EXPERTISE AUDIT

Commissaire aux comptes

Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Signé par Jean-Francois Magat
Le 20 mai 2026



doc_7eEP
tx_AP8zPLVAn45w

Jean-François MAGAT

Signé par Corinne Martial Magninat
Le 20 mai 2026



doc_7eEP
tx_AP8zPLVAn45w

Corinne MARTIAL



Société LOGICAP NORMANDIE

27 Rue Raymond Aron
Parc de la Vatine
76130 MONT ST AIGNAN

COMPTES ANNUELS

ROUSSEAU CONSULTING ET ASSOCIES

3 Rue des Ecoles

92210 ST CLOUD

01 46 02 80 08

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)						
	Frais d'établissement (II)						
	Immobilisations incorporelles :						
	Frais de développement						
	Conces., brevets, licences, marques, procédés, solutions infor., droits et valeurs similaires						
	Fonds commercial						
	Autres immobilisations incorporelles						
	En cours, avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles :						
	Terrains						
	Constructions						
	Install. techniques, matériel et outillage indus.						
ACTIF CIRCULANT	Autres immobilisations corporelles						
	En cours, avances et acomptes						
	Immobilisations financières (1) :						
	Participations	13 300 921	5 259	13 295 661	12 119 083	1 176 578	9.71
	Créances rattachées à des participations						
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
	Autres titres immobilisés	49 350 397	45 307 551	4 042 846	3 970 450	72 396	1.82
	Prêts	3 174 801	62 949	3 111 851	4 132 729	-1 020 877	-24.70
	Autres immobilisations financières	1 530		1 530	1 178 010	-1 176 480	-99.87
	Total de l'actif immobilisé (III)	65 827 648	45 375 760	20 451 888	21 400 271	-948 383	-4.43
	Stocks et en-cours :						
	Matières premières et autres approvision.						
ACTIF CIRCULANT	En-cours de production						
	Produits finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (2) :						
	Créances Clients et Comptes rattachés	60 596		60 596	227 903	-167 308	-73.41
	Autres créances	2 556 273	130 059	2 426 214	1 145 717	1 280 497	111.76
	Charges constatées d'avance				2 246	-2 246	-100.00
	Capital souscrit appelé, non versé						
	Valeurs mobilières de placement :						
	Actions propres						
	Autres titres						
ACTIF CIRCULANT	Instruments fi. à terme et jetons détenus						
	Disponibilités	3 850 298		3 850 298	3 347 160	503 138	15.03
	Total de l'actif circulant (IV)	6 467 167	130 059	6 337 107	4 723 026	1 614 081	34.17
	Frais d'émission des emprunts (V)						
	Primes de remboursement des emprunts (VI)						
	Écarts de conversion et diff. d'évaluation (VII)						
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V+VI+VII)	72 294 815	45 505 819	26 788 996	26 123 298	665 698	2.55

(1) Dont à moins d'un an
(2) Dont à moins d'un an

-0

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2025	Exercice N-1 31/12/2024	Ecart N / N-1	
		12	12	Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 15 592 701)	15 592 701	15 592 701		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	8 155 730	8 155 730		
	Ecarts de réévaluation				
	Ecarts d'équivalence				
	Réserves				
	Réserve légale	3 817	3 817		
	Réserves statutaires ou contractuelles	711 239	711 239		
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	328 040	328 040		
	Report à nouveau	-1 437 459	-1 444 229	6 770	0.47
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	197 872	6 770	191 102	NS
	Subventions d'investissement				
	Provisions réglementées				
	Total des capitaux propres (I)	23 551 939	23 354 068	197 872	0.85
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
	Total autres fonds propres (I bis)				
PROVISIONS	Provisions pour risques	90 000	90 000		
	Provisions pour charges				
	Total des provisions (II)	90 000	90 000		
DETTES (1)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
	Emprunts et dettes financières diverses	1 721 163	2 471 467	-750 304	-30.36
	Instruments financiers à terme				
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		4 810	-4 810	-100.00
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	165 576	84 134	81 442	96.80
	Dettes fiscales et sociales	38 234	114 960	-76 725	-66.74
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Autres dettes	1 222 083	3 860	1 218 224	NS
	Produits constatés d'avance				
	Total des dettes (III)	3 147 056	2 679 230	467 826	17.46
	Ecarts de conversion passif (IV)				
	TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)	26 788 996	26 123 298	665 698	2.55

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

344 870 2 679 230

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
Produits d'exploitation (1)						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	134 938		134 938	141 286	-6 348	-4.49
Montant net du chiffre d'affaires	134 938		134 938	141 286	-6 348	-4.49
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions						
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				136 051	-136 051	-100.00
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles						
Autres produits			1 104	1	1 103	NS
Total des Produits d'exploitation (I)			136 042	277 338	-141 296	-50.95
Charges d'exploitation						
Achats de marchandises						
Variation de stock						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock						
Autres achats et charges externes (1)			239 212	185 821	53 391	28.73
Impôts, taxes et versements assimilés			3 026	4 339	-1 313	-30.26
Salaires			61 130	252 136	-191 006	-75.76
Cotisations sociales			25 004	66 709	-41 705	-62.52
Dotations aux amortissements et aux dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements						
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				8 027	-8 027	-100.00
Dotations aux provisions						
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées						
Autres charges			16 764	17 209	-445	-2.58
Total des Charges d'exploitation (II)			345 136	534 240	-189 104	-35.40
1 RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-209 094	-256 903	47 808	18.61
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				136 967	-136 967	-100.00
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				110 352	-110 352	-100.00

(1) Y compris : Redevance de crédit bail mobilier

Redevance de crédit bail immobilier

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/12/2025 12	31/12/2024 12	Euros	%
Produits financiers				
De participation (2)	493 889	19 947	473 942	NS
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)		98 363	-98 363	-100.00
Autres intérêts et produits assimilés (2)	53 394	59 018	-5 624	-9.53
Reprises sur dépréciations et provisions	412 258	227 938	184 320	80.86
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières	1 523		1 523	
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total des produits financiers (V)	961 064	405 267	555 798	137.14
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		3 735	-3 735	-100.00
Intérêts et charges assimilées (3)	552 575	309 381	243 194	78.61
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	1 523		1 523	
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total des charges financières (VI)	554 098	313 116	240 982	76.96
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	406 966	92 150	314 816	341.63
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	197 872	-138 138	336 010	243.24
Produits exceptionnels (VII)		556 678	-556 678	-100.00
Charges exceptionnelles (VIII)		411 770	-411 770	-100.00
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		144 908	-144 908	-100.00
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des produits (I+III+V+VII)	1 097 106	1 376 249	-279 143	-20.28
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	899 234	1 369 479	-470 245	-34.34
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	197 872	6 770	191 102	NS

(2) Dont produits concernant les entreprises liées
(3) Dont intérêts concernant les entreprises liées

Société LOGICAP NORMANDIE

27 Rue Raymond Aron
Parc de la Vatine
76130 MONT ST AIGNAN

ANNEXE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

ROUSSEAU CONSULTING ET ASSOCIES

3 Rue des Ecoles

92210 ST CLOUD

01 46 02 80 08

ANNEXE

SOMMAIRE

	page
- PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES	
Art. 831-1 - Principes généraux	14
Art. 831-2 - Changements comptables	15
Art. 831-4 - Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés	17
- INFO. RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT ET À L'ACTIF	
Art. 832-1 - Mouvements des immobilisations, amortissements et dépréciations	17
Art. 832-2 - Précisions sur les postes d'immobilisations, amortissements et dépréc.	19
Art. 832-5 - Informations relatives aux filiales et participations	20
Art. 832-6 - Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	23
Art. 832-8 - Dépréciations de l'actif circulant	23
Art. 832-9 - État des échéances des créances à la clôture de l'exercice	23
- INFORMATIONS RELATIVES AU PASSIF	
Art. 832-11 - Capitaux propres	24
Art. 832-13 - Provisions et passifs éventuels	25
Art. 832-15 - État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice	25
- INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT	
Art. 832-18 - Ventilation du chiffre d'affaires	25
Art. 832-19 - Précisions relatives à certains éléments	26
Art. 832-20 - Honoraires des commissaires aux comptes	27
- INFORMATIONS RELATIVES À LA FISCALITÉ	
Art. 833-4 - Informations complémentaires relatives au régime fiscal	27
- INFORMATIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN	
Art. 836-1 - Engagements hors bilan donnés et reçus	27

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- PRINCIPES GÉNÉRAUX -

(Art. 831-1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du 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, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2022-06 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Déroptions

L'entité ne déroge pas aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La durée de l'exercice comptable est de 12 mois.

La date de clôture de l'exercice est le 31/12/2025

Liste des principales méthodes

- Les frais de constitution, de transformation et de premier établissement sont comptabilisés **en charges**, conformément à l'article **212-9 du PCG**.
- Les frais d'augmentation de capital, de fusion, de scission, d'apport sont comptabilisés **en charges**, conformément à l'article **212-9 du PCG**.
- Les titres des sociétés contrôlées de manière exclusive sont **évalués au coût historique**, conformément à l'article **221-4 du PCG**.
- Les subventions d'investissement sont comptabilisées **en capitaux propres**, conformément à l'article **312-1 du PCG**.
- Les engagements en matière de pensions, de compléments de retraite, d'indemnités et versements similaires font l'objet d'une **provision**, conformément aux dispositions applicables.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Événements post-clôture

N/A

Informations significatives

N/A

- CHANGEMENTS COMPTABLES -

(Art. 831-2)

Changement de réglementation comptable

Changement de réglementation comptable - Règlement ANC n° 2022-06

À compter du 1er janvier 2025, la société applique le règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022, homologué par l'arrêté du 26 décembre 2023, relatif à la modernisation des états financiers, qui modifie le 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.

L'impact du changement sur les principaux postes de l'exercice 2025 est le suivant :

- reclassement de certains produits et charges précédemment présentés en résultat exceptionnel en résultat courant ;
- suppression des transferts de charges, les charges correspondantes étant désormais présentées dans les postes de charges concernés ;
- adaptation de la présentation du bilan et du compte de résultat aux nouveaux modèles réglementaires.

Postes impactés sur l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2024 :

1) Produits exceptionnels :

- Régularisations diverses : 64 181 € ;
- Cessions de titres : 372 498 € ;
- Reprise de provisions sur Litiges : 120 000 €

2) Charges exceptionnelles :

- Régularisations diverses : 7 476 € ;
- Valeurs comptables des titres cédés : 404 294 €

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

3) Transfert de charge :

- Avantage en nature : 1 336 € .
- Refacturations : 134 715 €

Reclassements à l'initiative de l'entité

À compter de l'exercice 2025, la société a modifié la présentation comptable des résultats de ses filiales soumises à l'impôt sur le revenu.

Jusqu'en 2024, la quote-part de résultat correspondant était enregistrée en « résultat fait en commun » ; elle est désormais comptabilisée en résultat financier (produits financiers de participations en cas de bénéfices ou Intérêts et charges assimilées en cas de pertes).

Ce changement de présentation vise à mieux traduire la réalité économique de la détention de titres dans des entités juridiquement distinctes, bien que fiscalement translucides, et à améliorer l'image fidèle des comptes en distinguant plus clairement la performance opérationnelle propre de la société et le rendement de ses participations.

Ce changement n'a pas d'incidence sur le résultat net ni sur les capitaux propres ; il affecte uniquement la ventilation entre la ligne « Quote-part sur opérations faites en commun » et le résultat financier.

2024 : Montants comptabilisés en Quotes-parts de résultat sur opération faites en commun :

- Bénéfices attribués : 136 967 € ;
- Pertes supportées : 110 352 €.

2025 : Montants comptabilisés en résultat financier :

- Bénéfices attribués comptabilisés en produits financiers : 354 608 € ;
- Pertes supportées comptabilisées en charges financières : 109 545 €.

Changement d'estimation

N/A

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Correction d'erreurs

N/A

- INFO SUR L'ENTITÉ QUI ÉTABLIT LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS -
(Art. 831-4)

Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom : LOGIREP
	Siège : 127 RUE GAMBETTA 92150 SURESNES FR
	N° d'indentification si entité française : 393542428
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues :
	Lieu 1 : 127 RUE GAMBETTA 92150 SURESNES FR
	Lieu 2 :
	Lieu 3 :

- MOUVEMENTS IMMOBILISATIONS, AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS -
(Art. 832-1)

Etat des immobilisations

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Participations	12 125 866	1 176 578	1 523	13 300 921
Autres immobilisations financières	54 651 689	384 237	2 509 199	52 526 727
TOTAL	66 777 555	1 560 815	2 510 722	65 827 648

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Etat des amortissements

	Durée d'utilisa- tion ou taux d'amor- tissement	Mode d'amortissement
Immobilisations incorporelles		
	N/A	
Immobilisations corporelles		
	N/A	

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Etat des dépréciations

	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations: dotations de l'exercice	Diminutions: reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Sur titres mises en équivalence				
Sur titres de participation	5 258		1 523	3 735
Sur autres immobilisations financières	45 372 025			45 372 025
Immobilisations financières	45 377 283		1 523	45 375 760
Stocks et en-cours				
Créances				
Autres provisions pour dépréciation	540 795		410 735	130 059
TOTAL	45 918 077		412 258	45 505 819

- PRÉC. POSTES IMMO., AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS -

(Art. 832-2)

Immobilisations - Augmentations de l'exercice

	Ventilation des augmentations				
	Virements		Entrées		
	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Immobilisations financières					
Participations	1 176 480		98		
Autres immobilisations financières			384 237		
TOTAL GENERAL	1 176 480		384 335		

Souscriptions participations :

- Sccv Franqueville maréchal leclerc : 98 €

Virements de poste à poste :

- Immo de France Normandie : 1 176 480 €

Acquisitions / Souscriptions Autres Immobilisations financières :

- Procivis Immobilier : 61 915 € ;
- Crédit Coopératif : 10 004 € ;
- Prêts : 311 840 € ;
- Autres : 477 €

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Immobilisations - Diminutions de l'exercice

	Ventilation des diminutions				
	Virements		Sorties		
	De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Immobilisations financières					
Participations			1 523		
Autres immobilisations financières	1 176 480		1 332 719		
TOTAL GENERAL	1 176 480		1 334 242		

Les cessions de participations concernent les sociétés liquidées sur l'exercice.

Les cessions d'autres immobilisations financières correspondent aux remboursements de prêts.

Le virement de poste à poste concerne Immo de France Normandie.

Amortissements - Dotations de l'exercice

N/A

Amortissements - Diminutions de l'exercice

N/A

Informations relatives aux filiales et participations

(Art. 832-5)

Société LOGICAP NORMANDIE
76130 MONT ST AIGNAN

Page : 21

Page : 21

Filiales et participations		Informations financières	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeur comptable des titres détenus		Montant net des prêts et avances consentis par la société	Montant des engagements donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations	
					brute	nette							
Renseignements concernant les filiales (+ de 50 % du capital détenu par la société)													
1. Renseignements détaillés pour chaque filiale													
- Georges d'Amboise					1 524								
- Le Trocadéro					1 524								
- LogiH Normandie					8 382 225	8 382 225			675 674	77 483			
2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1													
- françaises													
- étrangères													
A. Total des filiales					8 385 273	8 382 225							
Renseignements concernant les participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)													
1. Renseignements détaillés pour chaque participation													
- Rouen Les Broches					98	98	6 066		223 250	-67 325	-32 989		
- Franqueville St Pierre Edenp					98	98	88 131		4 829 342	260 073	127 436		
- Franqueville Rue Marechal Le					98	98							
- Louviers Porte de l'Eau					98	98	303 973		2 500	1 416	694		
- Louviers Ilôt E					98	98	250 000		6 355 760	393 992	193 056		
- Louviers Ilôt F					98	98				-17 089	-8 374		
- La Poste Louviers					98	98				-182	-89		
- Résid Jeanne d'Arc					98	98	864 316			68 208	33 422		
- Darnetal Vallée du Robec					98	98	4 962			-15 773	-7 729		
- Deville Louis Pelletier					98	98				-12 897	-6 320		
- Préaux petit pré					88	88	2 650			-52 228	-22 980		
- Le Houleme					88	88	314 600			-15 970	-7 027		
- IDFN					3 330 510	3 330 510			7 476 084	900 562	246 304		
- Solilogis					1 026 141	1 026 141				15 005	4 014		
- Rouen Estouteville					28	28	128 803			-166 300	-23 282		
- SACICAP LE HAVRE NORMANDIE					102 918	102 918			10 589	3 457	479		
2. Renseignements globaux pour les participations non reprises au 1													
- françaises													
- étrangères													
B. Total des participations					4 460 753	4 460 753	1 963 501				496 615		
C. Total des filiales et des participations (A + B)					12 846 026	12 842 978	1 963 501				496 615		

Informations relatives aux filiales et participations
(Art. 832-5)

Société LOGICAP NORMANDIE
76130 MONT ST AIGNAN

Filiales et participations	Informations financières	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue en %	Valeur comptable des titres détenus		Montant net des prêts et avances consentis par la société	Montant des engagements donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
				brute	nette						

- Titres LOGIH Normandie :

La valeur comptable des titres de la société à l'actif du bilan est de 10 401 901 €. Même si la quote part de capitaux propres est inférieure à ce montant ces derniers n'ont pas été dépréciés compte tenu des éléments suivants :

La société s'est évertuée en 2025 et dans la continuité de 2024 à mieux évaluer ses opérations (évaluation financière réaliste des opérations, abandon des sujets à risque, optimisation pour améliorer les équilibres financiers, etc...) et à relancer le développement des opérations.

La société a des objectifs futurs de production avoisinant les 100 lots par an. Deux livraisons sont intervenues au cours de l'exercice, Louviers Les Amandiers et Franqueville Edenpark. Actuellement trois opérations sont en cours de construction, Louviers Ilot F, Le Houleme et Darnetal, et deux opérations devraient être lancées au cours de 2026 : Deville les Rouen et Préaux.

Titres CIFD :

A la clôture, les titres CIFD, dont la valeur brute est de 47 569 K€ et la valeur nette de 2 261 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 0.68 € par action, identique à 2024.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- TITRES IMMOBILISÉS DE L'ACTIVITÉ DE PORTEFEUILLE -

(Art. 832-6)

Variation de la valeur du portefeuille de titres immobilisés de l'activité de portefeuille

Aquisitions de parts Crédit Coopératifs pour un montant de 10 004 € sur l'exercice.

- DÉPRÉCIATIONS DE L'ACTIF CIRCULANT-

(Art. 832-8)

Dépréciation des comptes courants :

- Georges d'amboise : 127 032 € ;
- GIE HLM : 3 027 €.

- ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE -

(Art. 832-9)

État des échéances des créances à la clôture de l'exercice

	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Prêts	3 174 801	-0	3 174 801
Autres immobilisations financières	1 530		1 530
Créances de l'actif immobilisé	3 176 331	-0	3 176 331
Autres créances clients	60 596	60 596	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	441	441	
Taxe sur la valeur ajoutée	111 575	111 575	
Groupe et associés	2 085 950	310 040	1 775 910
Débiteurs divers	358 307	558	357 749
Créances de l'actif circulant	2 616 869	483 210	2 133 659
TOTAL	5 793 199	483 209	5 309 990
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	311 841		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	1 332 718		

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- CAPITAUX PROPRES -

(Art. 832-11)

Actions et parts sociales émises pendant l'exercice

Actions / parts sociales	Valeurs nominales en euros	Nombre à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre à la clôture de l'exercice
Actions	47.70	326 891			326 891

Le capital est composé de 326 891 actions ordinaires.

Tableau de variation des capitaux propres

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice N-1	Distribution de dividendes	Augmentation de capital
Capital	15 592 701			
Primes d'émission, de fusion, d'apport	8 155 730			
Réserve légale	3 817			
Réserves statutaires ou contractuelles	711 239			
Autres réserves	328 040			
Report à nouveau	-1 444 229	6 770		
Résultat de l'exercice	6 770			
Total des capitaux propres	23 354 068	6 770		

	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital				15 592 701
Primes d'émission, de fusion, d'apport				8 155 730
Réserve légale				3 817
Réserves statutaires ou contractuelles				711 239
Autres réserves				328 040
Report à nouveau				-1 437 459
Résultat de l'exercice				197 872
Total des capitaux propres				23 551 939

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS -

(Art. 832-13)

Provisions

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations: dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisées	Non-utilisées	
Provisions pour risques					
Autres provisions pour risques	90 000				90 000
Provisions pour charges					
Provisions pour engagement des retraites					
TOTAL	90 000				90 000

- ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE -

(Art. 832-15)

État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	165 576	165 576		
Personnel et comptes rattachés	12 096	12 096		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	16 521	16 521		
Impôts sur les bénéfices	807	807		
Taxe sur la valeur ajoutée	8 613	8 613		
Autres impôts taxes et assimilés	197	197		
Groupe et associés	1 721 163	134 025	1 587 138	
Autres dettes	1 222 083	7 035	1 215 048	
TOTAL	3 147 056	344 870	2 802 186	

- VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES -

(Art. 832-18)

Par catégorie d'activités	Montant N	Montant N-1
Refacturations Frais Structure	90 810	99 659
Refacturations Cotisations	44 127	41 627
TOTAL	134 937	141 286

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Par marchés géographiques	Montant N	Montant N-1
Normandie	134 937	141 286
TOTAL	134 937	141 286

- PRÉCISIONS RELATIVES À CERTAINS ÉLÉMENTS -

(Art. 832-19)

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Autres créances	3 146
TOTAL	3 146

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	47 220
Dettes fiscales et sociales	18 819
TOTAL	66 039

- RESULTAT FINANCIER

Les statuts des filiales constituées sous forme civile contiennent une clause d'attribution des résultats, qui permet d'intégrer le bénéfice ou la perte de la SCI l'année même de sa réalisation dans les comptes annuels de « LOGICAP Normandie ». Les résultats des SCI sont pris en compte l'année même de leur réalisation dans les comptes de « LOGICAP Normandie » que si les assemblées générales des SCI se sont tenues avant l'arrêté des comptes de « LOGICAP Normandie » et ont décidé de l'affectation des résultats aux associés.

Le résultat des entreprises de promotion ou de lotissement auxquelles participe la société est constaté à l'èvement, lors de la vente des lots. Les frais financiers courus pendant la période de production sont incorporés au coût de revient de leurs stocks.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES -

(Art. 832-20)

1. Honoraires des commissaires aux comptes certifiant les comptes

	Commissaire aux comptes 1	Commissaire aux comptes 2
Honoraires afférents à la certification des comptes	11 025	7 500
TOTAL	11 025	7 500

- INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES AU RÉGIME FISCAL -

(Art. 833-4)

N/A

Éléments susceptibles d'être à l'origine d'allègements et d'accroissements de la dette future d'impôts sur les bénéfices

	Exercice N		Exercice N-1	
	Base	Impôt	Base	Impôt
Déficits fiscaux reportables	4 285 764	1 071 441	4 456 547	1 114 137
TOTAL	4 285 764	1 071 441	4 456 547	1 114 137

- ENGAGEMENTS HORS BILAN DONNÉS ET REÇUS -

(Art. 836-1)

- ENGAGEMENTS RECUS :

Garantie Cautialis pour une valeur de 340.950 €.

La SCIC HLM SOLILOGIS a consenti, au titre des exercices 2008 et 2009, un abandon de créance portant sur son compte courant d'associé au sein de la société Coop&Castors, pour un montant total de 380 000 €. Ces abandons de créance, assortis d'une clause de retour à meilleure fortune, confèrent à la société bénéficiaire un droit conditionnel au remboursement futur.