



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

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 15 JUIN 2026**

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

Les associés de la SACICAP LogiCap, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, à capital variable, se sont réunis en Assemblée Générale Mixte le lundi 15 juin 2026 à 9 heures 30 au siège social de la Société sis 127 rue Gambetta à Suresnes (92150), sur convocation du Conseil d'Administration par lettre en date du 25 mai 2026 adressée à chaque associé nominativement.

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

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

Monsieur Jean-Christophe PICHON représentant LogiRep et Monsieur Christian GIUGANTI représentant représentant LogiRys, deux actionnaires représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires 3 210 177 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 25 mai 2026, a fourni ses rapports qui n'apportent pas de remarques sur les comptes et les conventions règlementées.

Le Cabinet GRANT THORNTON, commissaire aux comptes titulaire a également été convoqué par lettre recommandée avec accusé réception en date du 25 mai 2026, a fourni ses rapports qui n'apportent pas de remarques sur les comptes et les conventions règlementées.

La feuille de présence certifiée exacte par les membres du Bureau, permet de constater que les associés présents et représentés possèdent ensemble 3 260 872 parts sur les 3 275 426 parts composant le capital social.

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

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

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

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

- Les copies de la lettre de convocation adressée aux associés,
- La feuille de présence de l'Assemblée,
- Le rapport de gestion du Conseil d'administration sur l'exercice 2025,
- Les comptes annuels de l'exercice 2025,
- Les rapports du Commissaire aux comptes,
- Les statuts actuels de la Société,
- 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 des rapports des Commissaires aux Comptes,
- Approbation du bilan et des comptes sociaux de l'exercice 2025,
- Quitus aux Administrateurs,
- Lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes et approbation des conventions réglementées visées à l'article L225-38 du code du commerce,
- Affectation du résultat,
- Nomination d'un nouvel administrateur,
- Démission d'un administrateur et nomination d'un nouvel administrateur,
- Renouvellement du mandat d'un administrateur,
- 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 23 des statuts de la société avec passage de l'âge maximum du Président à 82 ans,
- Modification de l'article 35 des statuts de la société avec autorisation de la visioconférence en Assemblée Générale même pour les résolutions ayant trait à l'approbation des comptes sociaux,

- Modification de l'article 36 des statuts de la société avec autorisation de la visioconférence en Assemblée Générale même pour les résolutions ayant trait à une augmentation de capital, une fusion,
- 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 déficit de **290 587,50 euros**, décide d'affecter le résultat conformément aux dispositions statutaires comme suit :

- En compte de report à nouveau

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

Exercice clos	Dividendes global	Dividend e unitaire	Revenus distribués éligibles à la réfaction de 40 %	Revenus distribués non éligibles à la réfaction de 40 %
Clôt. 31/12/2024	163 771,30 €	0,05	NA	0,07
Clôt. 31/12/2023	163 771,30 €	0,05	NA	0,05
Clôt. 31/12/2022	229 279,82 €	0,07	NA	0,07

*NA : Non Applicable

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

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

[...]

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prend acte qu'il n'est distribué aucun dividende pour l'exercice 2025. Aussi, l'enveloppe de réserve de disponibilités sera dotée de 0 euros.

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

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

[...]

NEUVIEME RESOLUTION

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

	Droits de vote	Pour	Contre	Abstention
Collège 1	50 %	Adoptée		
Collège 2	10 %	Adoptée		
Collège 3	20 %	Adoptée		
Collège 4	10 %	Adoptée		
Collège 5	10 %	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 Suresnes, le 15 juin 2026
Pour extrait certifié conforme à l'original

Bruno MOSCARDINI
Directeur Général LogiCap

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Bruno Moscardini', written over a horizontal line.

**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
DU 15 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

Préambule de la Présidente du Conseil d'Administration	3
Partie 1 – Conjoncture et Activité	5
A. LA CONJONCTURE EN 2025.....	5
1- Conjoncture	5
2- Hausse des coûts de construction.....	5
3- Synthèse de l'environnement pour 2026 pour la promotion immobilière.....	6
B. LE GROUPE POLYLOGIS.....	6
C. LA SACICAP LOGICAP.....	8
1- Les missions sociales	8
2- Activité immobilière.....	8
3- Autres faits marquants de l'exercice	9
Partie 2 – Comptes Sociaux	10
A. BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2025.....	10
1- Bilan.....	10
2- Compte de résultat	11
B. AFFECTATION DU RESULTAT.....	11
C. DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES	12
Partie 3 – Informations relatives aux filiales et participations.....	13
A. LE RESEAU PROCIVIS.....	13
B. LA FONCIERE PROCIVIS.....	14
C. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CIFD	14
D. CAUTIALIS	15
E. LOGIH	15
1- Activité commerciale et livraisons 2025	17
2- Chantiers en cours de construction 2025	17
3- Activité en 2026	18
4- Comptes 2025.....	18
F. CITAME.....	19
G. MONTALIVET IMMOBILIER.....	19
Partie 4 - Administration de la société	22
A. CONSEIL D'ADMINISTRATION	22
B. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	22
C. MANDAT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	23
D. FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION DE LOGICAP.....	23
Partie 5 – Informations relatives au capital	24
A. CAPITAL SOCIAL	24
B. ACTIONNARIAT SALARIE.....	24
Partie 6 – Informations sur les délais de paiement.....	25
Partie 7 – Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice	
Perspectives d'Avenir	26
A. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE	
L'EXERCICE	26
B. PERSPECTIVES D'AVENIR 2026.....	26

Mesdames, Messieurs,

L'année que nous venons de traverser est marquée d'une part par la crise systémique qui affecte le secteur de l'immobilier (solvabilité des acheteurs, hausse des coûts, importance des rénovations, réglementation galopante...) avec un marché de l'accession et du locatif très tendu et d'autre part par des finances publiques fortement contraintes.

Bien que la crise que nous connaissons affecte nos conditions de développement, cette incertitude ne doit pas freiner notre élan, elle nous invite cependant à agir avec prudence. Plus que jamais, le besoin en logements abordables reste une priorité. La demande croissante de logements locatifs abordables montre qu'il reste impératif de produire des logements sociaux, intermédiaires et d'accession sociale, confortant notre mission.

La rénovation des passoires thermiques générera des projets de développement dans le parc existant. Les besoins d'accompagnement pour la rénovation énergétique des copropriétés et le maintien d'un parc locatif devraient s'accroître au profit des services à l'immobilier.

Les objectifs stratégiques du Groupe nous permettent de nous fixer un cap commun :

- Rester un Groupe indépendant ;
- Assurer la pérennité du Groupe par une bonne performance globale et économique au service de ses clients ;
- Offrir une gamme globale d'habitat et de services associés et favoriser le parcours résidentiel ;
- Rester dans les 10 premiers groupes immobiliers issus de l'habitat social, en optimisant les synergies Groupe.

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

Notre projet d'entreprise Cœur Habitat 2030 est une chance de construire ensemble l'avenir de notre Groupe. Nous sommes actuellement dans la phase opérationnelle de réalisation des plans d'action sur l'ensemble des objectifs que chaque société s'est fixée au regard de son activité et de ses ambitions RSE :

- Accompagner et satisfaire nos clients particuliers dans leur parcours de vie en (1) proposant une diversité de logements pour répondre aux besoins de chacun, y compris les familles à revenus modestes, les seniors, les personnes en situation de handicap, et les jeunes actifs et en (2) offrant un soutien personnalisé aux publics vulnérables pour favoriser l'inclusion sociale et l'égalité des chances ;
- Entretenir des relations d'affaires responsables avec des partenaires engagés en favorisant des partenariats avec des fournisseurs locaux et des associations pour soutenir l'économie locale et promouvoir des pratiques et mettre en place des clauses d'insertion dans les marchés de prestations pour accompagner vers l'emploi des personnes éloignées du marché du travail ;
- Veiller à la qualité de vie au travail en promouvant une culture du management agile et favoriser le co-développement et la co-construction et en assurant la santé et la sécurité des salariés et des locataires, et améliorer les conditions de travail ;
- Être acteur de la transition écologique en réduisant les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre et en luttant contre l'artificialisation des sols (rénovation urbaine, densification, hors site, surélévation et promouvoir la biodiversité dans les résidences ;
- Garantir le développement financier et la pérennité au regard des enjeux climatiques en optimisant les ressources humaines, financières et techniques pour assurer la durabilité des

projets et en investissant dans des solutions innovantes et écoresponsables pour la construction, la rénovation et la maintenance des logements.

Au cours de l'année 2025, Logicap a livré 74 logements sur les communes de Pantin et Pontault Combault et lancé les travaux de 89 logements à Rueil, Vincennes et Taverny, elle a signé 264 logements en promesse de vente et investi 2 760 000 € dans les missions sociales.

Cette année encore, le Groupe Polylogis a multiplié les initiatives stratégiques et les partenariats, reflétant notre engagement envers la transition écologique, l'innovation, et l'accompagnement social et réaffirmant notre ambition de placer l'humain au cœur de l'habitat.

Fiers de nos racines sociales, nous restons à l'écoute des opportunités qui contribuent à notre développement et à la transformation du secteur de l'immobilier. Ainsi, en 2025, le Groupe a accueilli deux nouvelles sociétés Up Factor et AuxR Logis. La première va permettre au Groupe d'étendre son offre grâce à la surélévation et la seconde d'intervenir à Auxerre et sa région.

Par ailleurs, dans le cadre du projet Cœur Habitat 2030, ont eu lieu les premiers Trophées Polylogis. 250 collaborateurs (59 projets) ont candidaté à cette première édition. 17 équipes finalistes ont présenté leur projet à un jury constitué de collaborateurs. 6 équipes ont été récompensées. Ces projets mettent en lumière les missions, les innovations, l'engagement portés par ceux et celles qui font vivre Polylogis.

Notre projet d'entreprise Cœur Habitat 2030 est une formidable opportunité pour traverser la période contrariée actuelle. Ce projet permet à chacun d'être acteur de la transformation les Trophées en sont la preuve par concrétisation.

[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, AuxR-Logis
- 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 24 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.



ORGANIGRAMME simplifié DU GROUPE AU SENS DE LA LOI ELAN

17 SOCIÉTÉS

Habitat social



Promotion immobilière



Administration de biens



Aménagement



Mis à jour le 09/05/2025

C – LA SACICAP LOGICAP

1- Les Missions sociales

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

Objectifs et réalisé en 2025

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

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

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

Les objectifs de décaissement pour l'année 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 a opté principalement pour le préfinancement des subventions des copropriétés dégradées et en difficultés.

Pour l'année 2025, LogiCap s'est engagée au titre des diverses opérations en copropriétés dégradées à hauteur de 2 760 000 € et le montant des avances non remboursées pour 2025 est de 900 000 €.

Au 31 décembre 2025, LogiCap reste engagée à hauteur de 4 741 000 € et le montant total des avances non remboursées est de 2 881 000 €.

Les encours de prêts Missions sociales à des particuliers s'élèvent au 31 décembre 2025 à 642 216,42 €

Les retards de paiement sont d'un montant total de 23 139,97 €. La provision pour 2025 est de 600 €.

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

Pour l'année 2026, LogiCap 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 détient des participations majoritaires dans certaines Société réalisées en accession sociale dans le cadre de PSLA ou de zone ANRU.

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

Au cours de l'exercice, une nouvelle SCCV a été créée. Il s'agit de la SCCV Paris ODESSA.

Au cours de l'exercice, 8 SCCV ont été clôturées. Bezons Brigadières, Joinville Rue de Paris, Lieusaint René Cassin, Montreuil Ernest Renan, Nanterre Chennevreux, Rosny Bois Perrier, St Denis Romain Rolland, Vaux le Pénil.

Concernant l'ensemble de l'activité de promotion immobilière la quote-part de LogiCap sur le résultat net généré par l'activité de promotion au cours de l'exercice, s'élève à + 82 K€.

Pour 2026, LogiCap devrait participer à 6 nouvelles opérations en projet :

- St Ouen
- Bagnolet
- Nanterre
- Gennevilliers
- Paris Buisson St Louis
- Villejuif

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

3 Autres faits marquants de l'exercice

- Acquisition du terrain L2 de Rueil Massenet à LogiRep
- Acquisition du terrain de Aubervilliers
- Acquisition du terrain de Noisiel Parc
- Acquisition du terrain de Vincennes
- Vente des premiers logements en surélévation à Paris Odessa (14^{ème})

[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€)

<u>ACTIF (en K€)</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>PASSIF (en K€)</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Actifs immobilisés	45 279	45 173	Capitaux propres	70 537	70 069
Stocks et autres créances	16 601	16 157	Provisions pour risques et charges	102	3
Placements et disponibilités	12 713	11 116	Dettes	3 953	2 375
TOTAUX	74 592	72 446	TOTAUX	74 592	72 446

A l'actif

- L'actif immobilisé s'élève à 45 173 K€ et concerne des titres de participations, les autres titres immobilisés et les créances rattachées pour 44 530 K€ (LogiH SCCV/SCI, CIFD, CitAme, Montalivet Immobilier, SoliLogis, Cautialis) et des encours Prêts Missions Sociales pour 642 K€.
- L'actif circulant comprend essentiellement des créances de la clientèle pour 376 K€ et les autres créances pour 15 781 K€ dont, la TVA pour 111 K€, les résultats des SCI pour 485 K€, les avances en compte courant faites aux SCI pour 8 908 K€, à LogiCap Normandie pour 1 572 K€, à Montalivet pour 3 000 K€ et enfin des avances Missions Sociales pour 1 697 K€.
- Les disponibilités s'élèvent à 11 116 K€ contre 12 713 K€ en 2024 dont 4 792 K€ de placements et 6 324 K€ de disponibilités dont 2 826 K€ détenus au titre du préfinancement de copropriétés et missions sociales.

Au passif

- Les capitaux propres s'élèvent à 70 069 K€ au lieu de 70 537 K€ au 31 décembre 2024. La différence s'explique par le résultat 2024 de - 291 K€ auquel il convient de retirer le dividende versé aux actionnaires en 2025 soit 164 K€ de l'exercice 2024.
- Les provisions pour risques s'élèvent à 3 K€ contre 102 K€ en 2024 (100 K€ repris pour un litige au prud'homme suite à la décision de justice).
- Les dettes s'élèvent à 2 375 K€ contre 3 953 K€ en 2024, dont :
 - 1 017 K€ de dettes financières sur les SCCV et LogiH,
 - 305 K€ de dettes fournisseurs,

- 122 K€ de dettes fiscales et sociales,
- 931 K€ d'autres dettes dont les pertes sur les SCCV à hauteur de 487 K€ et 384 K€ d'avances de SACICAP aux Missions Sociales.

Le total du bilan s'établit à 72 446 K€ contre 74 592 K€ en 2024.

2- Compte de résultat

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 : **Le résultat de l'exercice se solde par un déficit de 291 K€.**

- Les produits d'exploitation s'élèvent à 497 K€ essentiellement liés à de la refacturation et à la reprise d'une provision pour litige.
- Les charges d'exploitation s'élèvent à 1 237 K€ dont :
 - Les charges externes 846 K€ dont les principales sont des honoraires pour 140 K€, des frais de structure de 448 K€, des cotisations pour 199 K€,
 - Les impôts et taxes pour 31 K€,
 - Les charges de personnel y compris les cotisations sociales s'élèvent à 336 K€ (en forte baisse car en 2024 nous avons les indemnités versées à l'ancien DG),
 - Les autres charges d'exploitation pour 23 K€.

Le résultat d'exploitation est négatif de 739 K€.

Les bénéfices enregistrés sur certaines SCI/SCCV livrées pour un montant de 516 K€. A noter que deux opérations ont été livrées : Pantin et Pontault Combault.

Les pertes supportées pour le lancement d'opérations s'élèvent à 434 K€, le résultat net est donc de **+ 82 K€.**

Le résultat financier est de 448 K€ et comprend pour l'essentiel (autre les résultats des SCCV) :

- Les produits de placement pour 132 K€,
- Les intérêts sur les avances aux SCI s'élèvent à 235 K€.

Auquel il convient de retirer :

- Des pertes sur cessions de valeurs mobilières de placement pour 26 K€ (SICAV vendues à perte)
- Retard d'intérêt pour 11 K€

Le résultat courant avant impôts ressort à - 291 K€.

Le résultat négatif de LogiCap en 2025 s'explique par une non remontée de dividendes en 2025 (résultat LogiH faible en 2024) et surtout par une absence de remontées de résultat pour Logicap sur certaines opérations livrées en 2025, les opérations livrées en 2025 sont des opérations en co-promotion entre LogiH et un promoteur autre que LogiCap (KINGSTONE sur Pontault Combault et Bouygues Immobilier sur Les-Clayes-sous-Bois).

B – AFFECTATION DU RESULTAT

Conformément aux règles de distribution et d'affectation de résultat des SACICAP fixées par la loi, l'Assemblée Générale décide d'affecter ce résultat déficitaire de **290 587,50€ comme suit :**

- **- 290 587,50 € au compte de report à nouveau.**

C – DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES

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

Exercice clos	Dividendes global	Dividende unitaire	Revenus distribués éligibles à la réfaction de 40 %	Revenus distribués non éligibles à la réfaction de 40 %
Clôt. 31/12/2024	163 771,30 €	0,05 €	NA*	NA*
Clôt. 31/12/2023	163 771,30 €	0,05 €	NA*	NA*
Clôt. 31/12/2022	229 279,82 €	0,07 €	NA*	NA*

*NA : Non Applicable

L'Assemblée Générale, décide de distribuer **0 €** de dividendes pour l'exercice 2025. Aussi, l'enveloppe de réserve de disponibilités sera dotée de 0 euros.

[Partie 3 : informations relatives aux filiales et participations

A – LE RESEAU PROCIVIS

Le réseau est composé de 44 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 Immobilier.

Les comptes sociaux ont été présentés et approuvés.

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

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

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

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

- 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 – LOGIH :

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

Pour le développement de ses opérations sous forme de SCCV, LogiH a apporté des capitaux propres à hauteur de 10 705 K€.

L'activité de l'année 2025 de LogiH s'est exercée dans les SCCV suivantes :

SOCIETES	LOGICAP Q.P	LOGIH Q.P	ASSOCIES Q.P
SCCV AUBERVILLIERS HELENE COCHENNEC	51 %	49 %	
SCI BAGNOLET Anatole France	48 %	52 %	
SCCV BEZONS BRIGADIERES	52 %	48 %	
SCI CANNES ECLUSE		99 %	1 %
SCCV CARRIERES RUE DES ECOLES	48 %	52 %	
SCCV CHARTRES FOCH	30 %	70 %	
SCCV CLAMART EMILIEENNE		99 %	1 %
SCCV CLAYE SOUILLY VICTOR HUGO	49 %	51 %	
SCCV DAMMARIE LES LYS	52 %	48 %	
SCI FONTENAY B. DECOUPADE	99 %	1 %	
SCCV GENTILLY CONDORCET	49 %	51 %	
SCI JOINVILLE RUE DE PARIS	52 %	48 %	
SCI LA BROUSSE MONTCEAUX		99 %	1 %
SCI LE PARC DE GIRONIS		60 %	40 %
SCCV LES CLAYES SOUS BOIS NERUDA		51 %	49%
SCCV LES LILAS ROMAINVILLE	49%	51%	
SCCV LES PAVILLONS S/S BOIS	71 %		29 %
SCI LES VERGERS DE ST BRICE		99 %	1 %
SCI LIEUSAINTE CENTRE		99 %	1 %
SCCV LIEUSAINTE RENE CASSIN	48 %	52 %	
SCCV MONTREUIL ERNEST RENAN	52 %	48 %	
SCCV MONTREUIL RUE DE PARIS	48 %	52 %	
SCI NANTERRE CHENEVREUX		99 %	1 %
SCCV NOISIEL BERTHELOT	49 %	51 %	
SCCV NOISIEL PARC	48 %	52 %	
SCCV NOISY LE SEC	52 %	48 %	
SCCV PANTIN VAUCANSON	52 %	48 %	
SCCV PONTAULT COMBAULT 103 ROUXEL		50,9 %	49,1 %
SCCV PUTEAUX VICTOR HUGO	48 %	52 %	
SCCV ROSNY BOIS PERRIER	52 %	48 %	
SCCV ROSNY DEUX COMMUNES	49 %	51 %	
SCCV ROSNY CASANOVA	48 %	52 %	
SCCV RUEIL MASSENET	52 %	48 %	
SCCV SANNOIS A. DE ST EXUPERY	51 %	49 %	
SCCV ST DENIS LANDY	52 %	48 %	
SCCV ST DENIS ROMAIN ROLLAND	49 %	51 %	
SCCV TAVERNY RUE DE PARIS	51 %	49 %	
SCCV VAUX LE PENIL T.R	48 %	52 %	
SCCV VINCENNES LEBEL	49 %	51 %	
SCCV VINCENNES PREVOYANCE	49 %	51 %	
SCCV PARIS 14 ODESSA	49 %	50 %	1%

En 2025 LogiH/LogiCap ont créé 1 nouvelle SCCV :

- Paris 14 Odessa

1- Activité Commerciale et livraisons 2025

Programmes (nombre de logements)	Stocks au 31/12/24	Réservations nettes réalisées au 31/12/25	Actes authentiques signés en 2025	Livraisons 2025	Stocks au 31/12/25
Sur programmes terminés					
LES PAVILLONS S/BOIS (51)	1	1	1		0
PUTEAUX (35)	1	1	2		0
DUGNY (127)	0	0	0		0
MONTREUIL RUE PARIS (47)	0	0	14		0
ROSNY CASANOVA (58)	6	3	8		3
CLAYE SOUILLY (45)	0		1		0
TOTAL	8	5	26	0	3
Sur programmes en cours Tx					
SANNOIS ST EX (31)	6	6	16		0
PANTIN (16)	2	2	2	16	0
PONTAULT COMBAULT (58)	6	5	5	57	1
LES CLAYES SOUS BOIS (53)	14	10	8		4
RUEIL MASSENET (167)	144	83	71		61
TAVERNY (15)	9	3	2		6
GENTILLY (17)	10	3	1		7
TOTAL	177	112	105	73	79
Sur programmes en cours de commercialisation ou lancés dans l'année					
NOISIEL (76)	76	42	15		34
VINCENNES (14)	14	12	11		2
ODESSA (4)	4	2	0		2
AUBERVILLIERS (23)	23	0	0		23
TOTAL	117	56	26		61

- Au cours de l'exercice 2025, 173 réservations nettes ont été réalisées.
- 157 signatures notaires et 73 livraisons.
- Le stock achevé est réduit à 4 logements le stock total est de 143 lots.

2- Chantiers en cours de construction 2025

Programmes	Nombres de logements	Réception 2025	Réception 2026
PANTIN	16	2T	
PONTAULT COMBAULT	57	2T	
CLAYES SOUS BOIS	53		1T
SANNOIS	31		1T
GENTILLY	17		3T
TAVERNY	15		
RUEIL	170		4T
VINCENNES	14		
TOTAL CHANTIERS LOGIH	373	73	227

3- Activité en 2026

SCI/SCCV	Nbr de logements	Stade d'avancement	Nature	2026
NOISIEL	60	PUV Signé, PC en instruction	VEFA	Démarrage TX
ROSNY 2 COMMUNES	56	PUV à régulariser avec LogiRep	VEFA	Relogement
AUBERVILLIERS	23	Terrain acheté	VEFA	Démarrage Tx
St OUEN	21	PUV signée	VEFA	Dépôt PC
BAGNOLET	23	PUV signée	VEFA	Dépôt PC
NANTERRE	120	PUV en cours	VEFA	Dépôt PC
GENNEVILLIERS	43	PUV en cours	VEFA	Dépôt PC
NOISIEL	150	PUV	VEFA	Dépôt PC
	316			

4- Comptes 2025

Les comptes se présentent succinctement comme suit :

Résultat net 2025 : 429 769 €

Bilan simplifié

ACTIF (en K €)	2025	2024	PASSIF (en K €)	2025	2024
Actifs immobilisés	706	635	Capitaux propres	15 084	14 663
Stocks et autres créances	14 633	13 482	Provisions pour risques et charges	96	94
Placements, disponibilités et CCA	2 575	3 541	Dettes	2 734	2 902
	17 914	17 659		17 914	17 659

Les comptes annuels se caractérisent par les éléments suivants :

- Total du bilan : **17 914 K€**
- Capitaux propres : **15 084 K€**

Comptes de résultat

Libellé	2025	2024
Résultat d'exploitation	34 K€	6 K€
Résultat financier	218 K€	287K€
Résultat SCI/SCCV.	326 K€	(29) K€
Résultat exceptionnel	0 K€	2 K€
Impôts sur les sociétés	(148) K€	(135) K€
Résultat de l'exercice	430 K€	1 31 K€

Le résultat de l'exercice est bénéficiaire de **429 769 €** contre un résultat bénéficiaire en 2024 de 130 746 €.

Le niveau de distribution qui sera proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire de LogiH s'élève à 400 000 €. Ce qui représente pour LogiCap un dividende de 380 000 € qui sera comptabilisé en produits financiers en 2026.

F – CITAME

Constituée le 27 décembre 2019 par transformation de l'EURL SADP pour mener une politique d'aménagement urbain au sein du Groupe Polylogis, la société par actions simplifiée CitAme a, au cours de l'année 2025, poursuivi son activité d'aménagement. LogiCap détient une participation à hauteur de 9,5 M€ représentant 89,65 % du capital.

Activité Immobilière

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

Activité aménagement

Au cours de l'année 2025, la société a poursuivi son rôle d'aménageur sur les six opérations engagées depuis 2021 sur des fonciers du Groupe (l'Avre aux Clayes-sous-Bois, les Fauvettes à Neuilly-sur-Marne, les Chaperons à Brie-Comte-Robert, Hôpital de Meaux, Dumas à Villejuif et les Grésillons à Gennevilliers).

Elle a poursuivi son rôle de conseil auprès de LogiRep sur l'opération dite 2 communes à Rosny, Pointe à l'Ange à Villepreux, les Gondardes 2, Villejuif et enrichi son portefeuille de nouvelles missions comme AMO à Saint-Denis et, Noisy le Sec.

Résultat 2025

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de **96 515 €** contre + 7 611 € en 2024.

Succinctement, les comptes se présentent ainsi :

	2024	2025
Résultats d'exploitation	-226 543 €	-73 291 €
Résultats financiers	248 234 €	169 622 €
Résultats exceptionnels	-14 794 €	0 €
RESULTATS NETS	+ 7 611 €	96 515 €

G - MONTALIVET IMMOBILIER :

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

Au cours de l'exercice 2025 Montalivet Immobilier a assuré la gestion de son portefeuille de titres concernant sa filiale Immo de France Paris Ile-de-France.

Elle s'est également porté acquéreur d'une société, Up Factor spécialisée dans la surélévation.

Le bilan et le compte de résultat s'établissent sommairement comme suit :

Bilan

Actif :

L'actif immobilisé net totalise 23 369 K€ contre 22 995 K€ en 2024.

L'augmentation de 374 K€ est liée à la prise de participation dans la société Up Factor qui s'ajoute aux titres de participation dans Immo de France Paris Ile-de-France dont le montant est resté stable à 19,5 M€. Les créances rattachées à 3,5 M€ comme en 2024. Ceci est dû principalement à l'avance en compte courant de 3,4 M€ consentie par Montalivet à sa filiale.

L'actif circulant, s'élève à 1,5 M€ (1,9 M€ en 2024). L'acquisition des titres Up Factor s'étant fait en fonds propres.

Passif :

Au passif, la situation nette ressort à 21 630 M€ contre 21 670 en 2024, l'incidence de la perte de l'exercice n'étant pas significative avec - 40 K€.

Le capital est identique à 19 760 K€.

Les dettes s'élèvent à 3,2 M€ identiques à celles de 2024. Le poste principal concerne les dettes financières liées à l'avance en compte courant consentie par LogiCap à hauteur de 3 M€ majorée des intérêts à percevoir.

Le total du bilan ressort à 24 850 831 € contre 24 894 469 € en 2024.

Compte de résultat

Les produits d'exploitation s'élèvent à 60 K€ et résultent d'une refacturation de la cotisation de Procivis UES AP à Immo de France.

Les charges d'exploitation s'élèvent à 146 K€ contre 136 K€ en 2024.

Le résultat d'exploitation ressort en perte de 85 K€ contre 79 K€ en 2024.

Le résultat financier est excédentaire de 43 K€ contre 69 K€ en 2024.

Le résultat net de l'exercice se traduit par une perte de 42 653 € contre un résultat déficitaire de 10 859 € en 2024.

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

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

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

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

La société Immo de France (or CPH) gère un parc important de lots de copropriété, des mandats de gestion de gérance et des mandats de transaction pour un chiffre d'affaires 2025 de 19,1 M€ (vs 18,1 en 2024).

Le résultat net est positif de **1,43 M€** (avant IS), (vs 360 K€ en 2024).

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

Le total du bilan s'établit à 161 M€ contre 144 M€ en 2024.

En ce qui concerne CPH sur l'année 2025 le chiffre d'affaires total est de 4,2 M€ contre 5,6 M€ en 2024.

Le résultat net global est de **- 0,96 K€** (vs -1,11 K€ en 2024).

Les capitaux propres nets s'élèvent à - 1,4 M€ contre - 0,4 M€ en 2024.

Le total du bilan s'établit à 11,9 M€ contre 11,4 M€ en 2024.

Au cours de l'exercice 2025, CPH a poursuivi ses actions de rationalisation de sa structure de coûts, conduisant notamment à la fermeture de deux agences et à l'abandon du réseau de mandataires, ce dispositif n'étant plus adapté ni suffisamment performant dans un environnement de marché de la transaction fortement dégradé.

L'objectif premier reste la remise à l'équilibre de la structure. Les actions d'économie en charges d'exploitation doivent se poursuivre en 2026.

Up Factor

Up Factor est une entreprise qui s'est spécialisée dans la détection et la valorisation des potentiels de densification et de surélévation sur des constructions existantes. Elle a développé des outils logiciels (UpFactor GeoService) qui visent à automatiser et industrialiser l'identification à grande échelle du potentiel immobilier et du foncier aérien ainsi que les processus de surélévation.

Le Comité Stratégique du Groupe a validé début avril 2025, l'acquisition par la société Montalivet Immobilier de la société Up Factor.

Le 6 mai 2025, l'UES-AP a donné son accord pour cette acquisition.

L'acquisition a eu lieu le 8 juillet 2025.

Aujourd'hui, LogiH et UP Factor travaille sur 3 opérations ensembles sur Paris : ODESSA, BUISSON SAINT LOUIS, TOLBIAC.

En parallèle, ils travaillent avec des sociétés du réseau Procivis sur l'Isère, l'Alsace, La Savoie et la Haute Savoie.

Résultat 2025

Le résultat de l'exercice se solde par un déficit de – **557 280 €** contre – 216 734 € en 2024.

Succinctement, les comptes se présentent ainsi :

	2025	2024
Résultats d'exploitation	-528 000 €	- 187 308 €
Résultats financiers	-29 280 €	- 90 101 €
Résultats exceptionnels	0 €	60 675 €
RESULTATS NETS	- 557 280 €	- 216 734 €

[Partie 4 : Administration de la société

A – 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)
Madame Karine JULIEN ELKAÏM				X
Monsieur Daniel BIARD				X
Monsieur Thierry BECART			X	
Madame Samira MARMONT			X	
Monsieur René LEBLANC				X
Monsieur Gilles SAMBUSSY			X	
APASLOG	Monsieur David GUILHOURRE	X		
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE SEINE ET MARNE	Monsieur Denis JULLEMIER		X	
CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTS DE SEINE	Madame Agnès POTTIER-DUMAS		X	
CREDIT COOPERATIF	Monsieur Eric GAZAILLE		X	
LOGIREP	Jean-Christophe PICHON			X
LOGIRYS	Christian GIUGANTI			X
PROCIVIS PARTICIPATIONS	Philippe HELIGOIN			X
TROIS MOULINS HABITAT	Pierre-François GOUIFFES			X

B - RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE

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

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

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

Conventions en cours en 2025 :

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

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

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

C - MANDATS ET RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Au 31 décembre 2025, les commissaires aux comptes sont FIDUCIAIRE EXPERTISE AUDIT - DK PARTNERS et GRANT THORNTON.

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

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

D – FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION DE LOGICAP

Personnel

Au 31 décembre 2025, LogiCap comptait une salariée hormis le Directeur Général.

LogiCap assure les fonctions de Direction et représentation pour le compte de ses filiales, moyennant une refacturation.

Ressources Humaines

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

Direction Juridique et Fiscale

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

Système d'information

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

Véhicule de service

Néant – sans objet.

Partie 5 : Informations relatives au capital

A - CAPITAL SOCIAL

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

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

Au 31 décembre 2025, la situation était la suivante :

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

Au 31 décembre 2025, le capital social s'élève à 52 406 816 € pour 3 275 426 actions.

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

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

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

B - ACTIONNARIAT SALARIE

Néant

Partie 6 : Informations sur les délais de paiement

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

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

Les délais de paiement sont normaux.

Fournisseurs LogiCap Île-de-France

	Article D. 441 - 1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (Délai normal de paiement de 31 jour de la facture)					
	Montant total des factures reçues dans l'année				1 060 286	
	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	26	14	2	2	6	24
Montant cumulé des factures concernées TTC	-2 801	48 064	141 179	27	2 396	191 667
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	-0,3%	4,5%	13,3%	0,0%	0,2%	18,1%
(B) factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues	0					
Montant total des factures exclues						

Clients LogiCap Île-de-France

Article D. 441 - 2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (Délai normal de paiement de 31 jours de la facture)						
Montant total des factures émise dans l'année					688 602	
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 concernées	0	8	3	6	0	17
Montant cumulé des factures concernées TTC	0	43 803	82 016	250 074	0	375 893
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année	0,0%	6,4%	11,9%	36,3%	0,0%	54,6%
(B) factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues	0					
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 et développement de cette activité afin d'atteindre plus de 300 logements livrés annuellement. Ce choix de développement se fait sans sous-estimer la conjoncture fluctuante et incertaine. Cela conduit à engager – donc à risque – en amont les études nécessaires pour confirmer les hypothèses prises en Comité d'Investissement mais en évitant d'être engagé de façon définitive dans nos opérations (pas d'achat sans conditions sauf avis contraire du CI). La structure de promotion est en redéveloppement, cela implique pour les prochaines années des investissements (dont structurels) qui ne seront pas couverts par le développement passé (peu de logements en portefeuille) qui seront donc à risque. Un retournement majeur de conjoncture, qui ne peut pas être écarté, se traduirait alors par des pertes correspondant aux études abandonnées et aux frais de structure non couverts, mais en se gardant de devoir supporter le poids, beaucoup plus lourd d'actifs immobiliers (terrains, constructions) dont la valeur se révélerait trop supérieure à celle d'un marché alors effondré. C'est un choix qui est assumé par l'ensemble du Conseil d'Administration pour s'inscrire dans la vocation de la société et atteindre les objectifs du Plan Stratégique à Moyen Terme.
- 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.
- Poursuite du développement d'Immo de France Paris Ile-de-France. Intégration de CPH, et poursuite de l'harmonisation des modes de fonctionnement et des outils de pilotage et de gestion.
- Accompagner le développement de notre filiale d'aménagement CitAme (avec les mêmes sécurités que pour le développement de la société de promotion).
- Accompagnement du développement de la filiale de surélévation UP Factor, en favorisant les synergies avec les autres sociétés du Groupe et avec celles également du réseau PROCIVIS.
- Poursuite des missions sociales afin d'atteindre les objectifs fixés par la convention signée avec l'Etat et déclinée par Procivis UES AP pour chaque SACICAP.



LOGICAP

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Grant Thornton SAS

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

Fiduciaire Expertise Audit

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

**LOGICAP**

société anonyme au capital de 52 406 816 €
127 rue GAMBETTA
92150 SURESNES

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

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société anonyme LOGICAP,

OPINION

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er 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 la note "Changements comptables – Changement de réglementation comptable" de l'annexe qui expose les incidences du changement de méthode induit par la première application du règlement ANC n°2022-06".

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

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

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

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

Autres informations

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

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

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

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

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

RESPONSABILITES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

Le 22 mai 2026 à Paris et Neuilly-sur-Seine

Les commissaires aux comptes

Fiduciaire Expertise Audit

Signé par Jean-Francois Magat
Le 22 mai 2026



doc_6Mna
tx_q609rK1Z6bqJ

Jean-François Magat
Associé

Signé par Corinne Martial Magninat
Le 22 mai 2026



doc_6Mna
tx_q609rK1Z6bqJ

Corinne Martial
Associée

Grant Thornton

Membre français de Grant
Thornton International

Signé par Christian Bande
Le 22 mai 2026

Signed with
Universign doc_6Mna
tx_q609rK1Z6bqJ

Christian Bande
Associé

Société LOGICAP

127 Rue Gambetta

92150 SURESNES

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	256 858	256 858				
	Constructions						
	Install. techniques, matériel et outillage indus.						
	Autres immobilisations corporelles	1 275	1 275				
	En cours, avances et acomptes						
	Immobilisations financières (1) :						
	Participations	40 208 741		40 208 741	38 703 301	1 505 440	3.89
	Créances rattachées à des participations						
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
	Autres titres immobilisés	25 572 836	21 251 886	4 320 950	5 815 072	-1 494 122	-25.69
	Prêts	649 258	7 041	642 216	759 649	-117 432	-15.46
	Autres immobilisations financières	1 075		1 075	1 075		
	Total de l'actif immobilisé (III)	66 690 042	21 517 060	45 172 982	45 279 097	-106 114	-0.23
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en-cours :						
	Matières premières et autres approvision.						
	En-cours de production						
	Produits finis	116 339	116 339				
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (2) :						
	Créances Clients et Comptes rattachés	375 893		375 893	492 528	-116 635	-23.68
	Autres créances	15 782 916	1 747	15 781 169	16 101 654	-320 485	-1.99
	Charges constatées d'avance				5 500	-5 500	-100.00
	Capital souscrit appelé, non versé						
	Valeurs mobilières de placement :						
	Actions propres						
	Autres titres	4 791 996		4 791 996	5 310 710	-518 714	-9.77
	Instruments fi. à terme et jetons détenus						
	Disponibilités	6 323 866		6 323 866	7 402 439	-1 078 574	-14.57
	Total de l'actif circulant (IV)	27 391 009	118 086	27 272 924	29 312 831	-2 039 907	-6.96
	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)		94 081 051	21 635 146	72 445 906	74 591 928	-2 146 022	-2.88

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

649 258

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 : 52 406 816)	52 406 816	52 406 816		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	9 639 122	9 639 122		
	Ecart de réévaluation				
	Ecart d'équivalence				
	Réserves				
	Réserve légale	533 256	472 140	61 116	12.94
	Réserves statutaires ou contractuelles	5 513 232	5 340 071	173 161	3.24
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	2 266 818	2 257 428	9 390	0.42
	Report à nouveau				
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	-290 588	407 438	-698 026	-171.32
	Subventions d'investissement		13 527	-13 527	-100.00
	Provisions réglementées				
	Total des capitaux propres (I)	70 068 656	70 536 541	-467 885	-0.66
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
	Total autres fonds propres (I bis)				
PROVISIONS	Provisions pour risques		100 000	-100 000	-100.00
	Provisions pour charges	2 532	2 220	312	14.05
	Total des provisions (II)	2 532	102 220	-99 688	-97.52
DETTES (I)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
	Emprunts et dettes financières diverses	1 017 430	870 561	146 869	16.87
	Instruments financiers à terme				
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	304 970	497 140	-192 171	-38.66
	Dettes fiscales et sociales	121 622	144 877	-23 254	-16.05
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Autres dettes	930 696	2 440 589	-1 509 893	-61.87
	Produits constatés d'avance				
	Total des dettes (III)	2 374 718	3 953 166	-1 578 448	-39.93
	Ecart de conversion passif (IV)				
	TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)	72 445 906	74 591 928	-2 146 022	-2.88

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

2 374 718 3 953 166

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 (I)						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	383 013		383 013	396 843	-13 829	-3.48
Montant net du chiffre d'affaires	383 013		383 013	396 843	-13 829	-3.48
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions			13 527		13 527	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			100 000	28 616	71 384	249.46
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles						
Autres produits			714	12	702	NS
Total des Produits d'exploitation (I)			497 254	425 470	71 784	16.87
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)			846 046	820 722	25 324	3.09
Impôts, taxes et versements assimilés			30 837	35 355	-4 519	-12.78
Salaires			242 069	340 305	-98 236	-28.87
Cotisations sociales			94 150	98 472	-4 322	-4.39
Dotations aux amortissements et aux dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements						
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations						
Dotations aux provisions			312		312	
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées						
Autres charges			23 150	42 124	-18 975	-45.04
Total des Charges d'exploitation (II)			1 236 563	1 336 978	-100 415	-7.51
1 RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-739 309	-911 508	172 199	18.89
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				746 456	-746 456	-100.00
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				538 153	-538 153	-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)	518 263		466 740		51 523	11.04
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)	21 098		4 126		16 972	411.30
Autres intérêts et produits assimilés (2)	346 980		487 999		-141 019	-28.90
Reprises sur dépréciations et provisions	32 995		18 519		14 476	78.17
Différences positives de change						
Produits des cessions d'immobilisations financières	706				706	
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie						
Total des produits financiers (V)	920 042		977 384		-57 342	-5.87
Charges financières						
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions						
Intérêts et charges assimilées (3)	445 099				445 099	
Différences négatives de change						
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	706				706	
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie	25 516				25 516	
Total des charges financières (VI)	471 321				471 321	
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	448 721		977 384		-528 663	-54.09
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	-290 588		274 179		-564 767	-205.98
Produits exceptionnels (VII)			592 254		-592 254	-100.00
Charges exceptionnelles (VIII)			458 995		-458 995	-100.00
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)			133 259		-133 259	-100.00
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des produits (I+III+V+VII)	1 417 296		2 741 565		-1 324 269	-48.30
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 707 883		2 334 126		-626 243	-26.83
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	-290 588		407 438		-698 026	-171.32

(2) Dont produits concernant les entreprises liées

(3) Dont intérêts concernant les entreprises liées

ANNEXE

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

- PRINCIPES GÉNÉRAUX -

(Art. 831-I)

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 : 112 148 € ;
- Cessions de titres : 300 106 € ;
- Reprise de provisions sur Litiges : 180 000 €

2) Charges exceptionnelles :

- Régularisations diverses : 158 960 € ;
- Pénalités : 35 € ;
- Valeurs comptables des titres cédés : 300 000 €

3) Transfert de charge :

- Avantage en nature : 7 751 €

ANNEXE

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

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 : 746 456 € ;
- Pertes supportées : 535 153 €.

2025 : Montants comptabilisés en résultat financier :

- Bénéfices attribués comptabilisés en produits financiers : 515 525 € ;
- Pertes supportées comptabilisées en charges financières : 433 889 €.

De même, les titres des participations, précédemment comptabilisés en compte 271 « Titres immobilisés », ont été reclassés au cours de l'exercice N en compte 261 « Titres de participation », afin de refléter leur nature de titres de participation au sens des règles comptables françaises.

Ce reclassement n'emporte pas de changement de méthode comptable et n'a pas d'incidence sur le total des immobilisations financières, le total de l'actif, le résultat de l'exercice ni les capitaux propres.

Titres de participations nets :

- Titres de participations nets au 31/12/2024 : 38 703 301 € ;
- Titres de participations nets au 31/12/2024 si reclassement : 40 209 349 € ;
- Titres de participations nets au 31/12/2025 : 40 208 741 €

Titres immobilisés nets :

- Titres immobilisés nets au 31/12/2024 : 5 815 072 € ;
- Titres immobilisés nets au 31/12/2024 si reclassement : 4 309 024 € ;
- Titres immobilisés nets au 31/12/2025 : 4 320 950 €

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				
Terrains	256 858			256 858
Matériel de bureau et matériel informatique	1 275			1 275
Immobilisations financières				
Participations	38 703 301	1 506 146	706	40 208 741
Autres immobilisations financières	27 834 723	11 926	1 623 480	26 223 169
TOTAL GENERAL	66 796 156	1 518 072	1 624 186	66 690 042

Participations :

La colonne "Augmentations" intègre 1 506 048 € de mouvements de poste à poste et 98 € d'acquisition.

Autres immobilisations financières :

La colonne "Diminutions" intègre 1 506 048 € de mouvements de poste à poste et 117 432 € de cessions et remboursements.

La société détient 1,45% de la société CIFD.

L'actualisation de la valorisation des titres CIFD donne une valeur unitaire de 0,68 € ce qui correspond à la valeur recommandée l'an dernier. Aucune dépréciation complémentaire n'a donc été constatée sur l'exercice.

ANNEXE

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

Etat des amortissements

	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Matériel de bureau et matériel informatique	1 275			1 275
TOTAL GENERAL	1 275			1 275

	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	256 858				256 858
Sur titres mises en équivalence					
Sur titres de participation					
Sur autres immobilisations financières	21 258 927				21 258 927
Sur stocks et en cours	116 339				116 339
Sur comptes clients					
Autres provisions pour dépréciation	34 741		32 995		1 747
TOTAL	21 666 865		32 995		21 633 871

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	1 506 048		98		
Autres immobilisations financières			11 926		
TOTAL GENERAL	1 506 048		12 024		

Les virements de poste à poste correspondent aux changements de qualification des titres immobilisés en titres de participations.

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			706		
Autres immobilisations financières	1 506 048		117 432		
TOTAL GENERAL	1 506 048		118 138		

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

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

Les virements de poste à poste correspondent aux changements de qualification des titres immobilisés en titres de participations.

ANNEXE

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

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
92150 SURESNES

Page : 74

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenue en %	Valeur comptable des titres détenus		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
				brute	nette						
Renseignements concernant les filiales											
- Filiales détenues à + de 50%	200		99.00	198	198	125 586			-146 560.00	-145 094	
- SCI FONTENAY BARBE DECOUPADE	19 760 000	1 912 932	95.00	18 753 895	18 753 895	3 000 000		60 000.00	-42 653.00		
- SA MONTALIVET IMMOBILIER	19 949 370	3 699 509	95.00	10 401 901	10 401 901	11 236		2 542 707.96	429 769.32		
- SAS LOGIH	10 650 000	-1 785 686	92.00	9 547 504	9 547 504			926 059.00	96 515.00		
- SAS CitAme	200		71.00	142	142	45 497		185 585.00	-35 903.00	-25 491	
- SCV LES PAVILLONS SOUS BOIS	200		52.00	104	104				-277.00	-144	
- SCV SAINT DENIS LANDY	200		52.00	104	104	2 257 354			-258 116.00	-134 220	
- SC RUEIL MASSENET	200		52.00	104	104	31 763			9 171.00	4 769	
- SCV ROSNY BOIS PERRIER	200		52.00	104	104				316 525.00	164 593	
- SC PANTIN VAUCANSON	200		52.00	104	104			6 319 475.33	195 690	101 759	
- SCV NOISY LE SEC	200		52.00	104	104				48 775.00	25 363	
- SCV DAMMARIE LES LYS	200		52.00	104	104	176 156			-32 438.00	-16 543	
- SCV TAVERNY RUE DE PARIS	200		51.00	102	102	532 960			12 056.00	6 148	
- SC SANNOIS ANTOINE DE SAINT	200		51.00	102	102	397 814		123 600.00	-77 594.52	-39 573	
- SCV AUBERVILLIERS HELENE COC	200		51.00	102	102	979 468					
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											
-											

Société LOGICAP
92150 SURESNES

Page: 25

En Euros ROUSSEAU CONSULTING ET ASSOCIES

Société LOGICAP
92150 SURESNES

Page: 26

[illegible]

Société LOGICAP
92150 SURESNES

Informa
(Art. 832-5)

Page 27

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

N/A

- DÉPRÉCIATIONS DE L'ACTIF CIRCULANT-

(Art. 832-8)

Dépréciation Autres Créances : 1 747 €

- 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	649 258	120 340	528 918
Autres immobilisations financières	1 075	-0	1 075
Autres créances clients	375 893	375 893	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	474	474	
Taxe sur la valeur ajoutée	110 769	110 769	
Groupe et associés	13 481 639	-0	13 481 639
Débiteurs divers	2 190 034	8 202	2 181 832
TOTAL	16 809 141	615 677	16 193 464
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	117 432		

- 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	16.00	3 275 426			3 275 426

Le capital est composé de 3 275 426 actions ordinaires.

ANNEXE

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

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	52 406 816			
Primes d'émission, de fusion, d'apport	9 639 122			
Réserve légale	472 140	61 116		
Réserves statutaires ou contractuelles	5 340 071	173 161		
Autres réserves	2 257 428	9 390		
Résultat de l'exercice	407 438		163 771	
Subventions d'investissement	13 527			
Total des capitaux propres	70 536 541	243 667	163 771	

	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital				52 406 816
Primes d'émission, de fusion, d'apport				9 639 122
Réserve légale				533 256
Réserves statutaires ou contractuelles				5 513 232
Autres réserves				2 266 818
Résultat de l'exercice		-290 588		-290 588
Subventions d'investissement			13 527	
Total des capitaux propres		-290 588	13 527	70 068 656

- 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					
Litiges	100 000		66 837	33 163	
Provisions pour charges					
Pensions et obligations similaires	2 148	312			2 460
Autres provisions pour charges	72				72
Provisions pour engagement des retraites					
TOTAL	102 220	312	66 837	33 163	2 532

ANNEXE

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

- 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	304 970	304 970		
Personnel et comptes rattachés	41 232	41 232		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	39 049	39 049		
Impôts sur les bénéfices	2 291	2 291		
Taxe sur la valeur ajoutée	35 107	35 107		
Autres impôts taxes et assimilés	3 943	3 943		
Groupe et associés	1 017 430	1 017 430		
Autres dettes	930 696	2 503	928 193	
TOTAL	2 374 718	1 446 525	928 193	

- VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES -

(Art. 832-18)

Par catégorie d'activités	Montant N	Montant N-1
Indemnité Occupation	669	1 115
Refacturation Personnel	223 707	245 028
Produits sur Missions Sociales	5 600	19 700
Autres produits	20 037	
Refacturations Cotisations	133 000	131 000
TOTAL	383 013	396 843

Par marchés géographiques	Montant N	Montant N-1
Ile de France	383 013	396 843
TOTAL	383 013	396 843

ANNEXE

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

- PRÉCISIONS RELATIVES À CERTAINS ÉLÉMENTS -

(Art. 832-19)

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Disponibilités	59 976
TOTAL	59 976

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	107 901
Dettes fiscales et sociales	68 703
TOTAL	176 604

- RESULTAT FINANCIER :

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

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

- 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	23 965	19 900
TOTAL	23 965	19 900

ANNEXE

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

- INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES RELATIVES AU RÉGIME FISCAL -

(Art. 833-4)

N/A

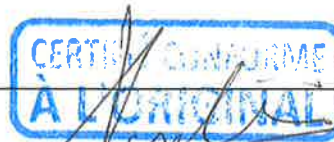
Éléments susceptibles d'être à l'origine d'allègements et d'accroissements de la dette future d'impôts sur les bénéfices

	Exercice N		Exercice N-1	
	Base	Impôt	Base	Impôt
Déficits fiscaux reportables	5 583 300	1 395 825	5 251 605	1 312 901
TOTAL	5 583 300	1 395 825	5 251 605	1 312 901

- INFORMATIONS RELATIVES À L'EFFECTIF PAR CATÉGORIE -

(Art. 837-2)

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



COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total	31/12/2024 12	Euros	%
Produits d'exploitation (1)						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	383 013		383 013	396 843	-13 829	-3.48
Montant net du chiffre d'affaires	383 013		383 013	396 843	-13 829	-3.48
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions			13 527		13 527	
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			100 000	28 616	71 384	249.46
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles						
Autres produits			714	12	702	NS
Total des Produits d'exploitation (I)			497 254	425 470	71 784	16.87
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)			846 046	820 722	25 324	3.09
Impôts, taxes et versements assimilés			30 837	35 355	-4 519	-12.78
Salaires			242 069	340 305	-98 236	-28.87
Cotisations sociales			94 150	98 472	-4 322	-4.39
Dotations aux amortissements et aux dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements						
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations						
Dotations aux provisions			312		312	
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées						
Autres charges			23 150	42 124	-18 975	-45.04
Total des Charges d'exploitation (II)			1 236 563	1 336 978	-100 415	-7.51
1 RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-739 309	-911 508	172 199	18.89
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				746 456	-746 456	-100.00
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				538 153	-538 153	-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)	518 263	466 740	51 523	11.04
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)	21 098	4 126	16 972	411.30
Autres intérêts et produits assimilés (2)	346 980	487 999	-141 019	-28.90
Reprises sur dépréciations et provisions	32 995	18 519	14 476	78.17
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières	706		706	
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total des produits financiers (V)	920 042	977 384	-57 342	-5.87
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (3)	445 099		445 099	
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	706		706	
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie	25 516		25 516	
Total des charges financières (VI)	471 321		471 321	
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	448 721	977 384	-528 663	-54.09
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	-290 588	274 179	-564 767	-205.98
Produits exceptionnels (VII)		592 254	-592 254	-100.00
Charges exceptionnelles (VIII)		458 995	-458 995	-100.00
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		133 259	-133 259	-100.00
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des produits (I+III+V+VII)	1 417 296	2 741 565	-1 324 269	-48.30
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 707 883	2 334 126	-626 243	-26.83
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	-290 588	407 438	-698 026	-171.32

(2) Dont produits concernant les entreprises liées

(3) Dont intérêts concernant les entreprises liées



ANNEXE

SOMMAIRE

	page
- PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	
Art. 831-1 - Principes généraux	17
Art. 831-2 - Changements comptables	18
Art. 831-4 - Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés	20
- INFO. RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT ET À L'ACTIF	
Art. 832-1 - Mouvements des immobilisations, amortissements et dépréciations	20
Art. 832-2 - Précisions sur les postes d'immobilisations, amortissements et dépréc.	22
Art. 832-5 - Informations relatives aux filiales et participations	23
Art. 832-6 - Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	28
Art. 832-8 - Dépréciations de l'actif circulant	28
Art. 832-9 - État des échéances des créances à la clôture de l'exercice	28
- INFORMATIONS RELATIVES AU PASSIF	
Art. 832-11 - Capitaux propres	28
Art. 832-13 - Provisions et passifs éventuels	29
Art. 832-15 - État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice	30
- INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT	
Art. 832-18 - Ventilation du chiffre d'affaires	30
Art. 832-19 - Précisions relatives à certains éléments	31
Art. 832-20 - Honoraires des commissaires aux comptes	31
- INFORMATIONS RELATIVES À LA FISCALITÉ	
Art. 833-4 - Informations complémentaires relatives au régime fiscal	32
- INFORMATIONS RELATIVES À L'EFFECTIF	
Art. 837-2 - Informations relatives à l'effectif par catégorie	32

Société LOGICAP
127 Rue Gambetta
92150 SURESNES



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 : 112 148 € ;
- Cessions de titres : 300 106 € ;
- Reprise de provisions sur Litiges : 180 000 €

2) Charges exceptionnelles :

- Régularisations diverses : 158 960 € ;
- Pénalités : 35 € ;
- Valeurs comptables des titres cédés : 300 000 €

3) Transfert de charge :

- Avantage en nature : 7 751 €

ANNEXE

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

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 : 746 456 € ;
- Pertes supportées : 535 153 €.

2025 : Montants comptabilisés en résultat financier :

- Bénéfices attribués comptabilisés en produits financiers : 515 525 € ;
- Pertes supportées comptabilisées en charges financières : 433 889 €.

De même, les titres des participations, précédemment comptabilisés en compte 271 « Titres immobilisés », ont été reclassés au cours de l'exercice N en compte 261 « Titres de participation », afin de refléter leur nature de titres de participation au sens des règles comptables françaises.

Ce reclassement n'emporte pas de changement de méthode comptable et n'a pas d'incidence sur le total des immobilisations financières, le total de l'actif, le résultat de l'exercice ni les capitaux propres.

Titres de participations nets :

- Titres de participations nets au 31/12/2024 : 38 703 301 € ;
- Titres de participations nets au 31/12/2024 si reclassement : 40 209 349 € ;
- Titres de participations nets au 31/12/2025 : 40 208 741 €

Titres immobilisés nets :

- Titres immobilisés nets au 31/12/2024 : 5 815 072 € ;
- Titres immobilisés nets au 31/12/2024 si reclassement : 4 309 024 € ;
- Titres immobilisés nets au 31/12/2025 : 4 320 950 €

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	NIF : 393542428
	Adresse : 127 RUE GAMBETTA	CP : 92150
	Ville : SURESNES	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				
Terrains	256 858			256 858
Matériel de bureau et matériel informatique	1 275			1 275
Immobilisations financières				
Participations	38 703 301	1 506 146	706	40 208 741
Autres immobilisations financières	27 834 723	11 926	1 623 480	26 223 169
TOTAL GENERAL	66 796 156	1 518 072	1 624 186	66 690 042

Participations :

La colonne "Augmentations" intègre 1 506 048 € de mouvements de poste à poste et 98 € d'acquisition.

Autres immobilisations financières :

La colonne "Diminutions" intègre 1 506 048 € de mouvements de poste à poste et 117 432 € de cessions et remboursements.

La société détient 1,45% de la société CIFD.

L'actualisation de la valorisation des titres CIFD donne une valeur unitaire de 0,68 € ce qui correspond à la valeur recommandée l'an dernier. Aucune dépréciation complémentaire n'a donc été constatée sur l'exercice.

ANNEXE

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

Etat des amortissements

	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Matériel de bureau et matériel informatique	1 275			1 275
TOTAL GENERAL	1 275			1 275

	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	256 858				256 858
Sur titres mises en équivalence					
Sur titres de participation					
Sur autres immobilisations financières	21 258 927				21 258 927
Sur stocks et en cours	116 339				116 339
Sur comptes clients					
Autres provisions pour dépréciation	34 741		32 995		1 747
TOTAL	21 666 865		32 995		21 633 871

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	1 506 048		98		
Autres immobilisations financières			11 926		
TOTAL GENERAL	1 506 048		12 024		

Les virements de poste à poste correspondent aux changements de qualification des titres immobilisés en titres de participations.

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			706		
Autres immobilisations financières	1 506 048		117 432		
TOTAL GENERAL	1 506 048		118 138		

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

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

Les virements de poste à poste correspondent aux changements de qualification des titres immobilisés en titres de participations.

ANNEXE

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

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
92150 SURESNES

Page : 24

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenue en %	Valeur comptable des titres		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
				brute	nette						
Renseignements concernant les filiales											
- Filiales détenues à + de 50%											
- SCI FONTENAY BARBE DECOUPADE	200		99.00	198	198	129 586			-146 560.00	-145 094	
- SA MONTALIVET IMMOBILIER	19 760 000	1 912 932	95.00	18 753 896	18 753 896	3 000 000		60 000.00	-42 653.00		
- SAS LOGIH	19 949 370	3 699 509	95.00	10 401 901	10 401 901	11 236		2 542 707.96	429 769.32		
- SAS CitAme	10 650 000	-1 785 686	92.00	9 547 504	9 547 504			926 059.00	96 515.00		
- SCV LES PAVILLONS SOUS BOIS	200		71.00	142	142	49 497		185 585.00	-35 903.00	-25 491	
- SCV SAINT DENIS LANDY	200		52.00	104	104				-277.00	-144	
- SC RUEIL MASSENET	200		52.00	104	104	2 257 354			-258 116.00	-134 220	
- SCV ROSNY BOIS PERRIER	200		52.00	104	104	31 763			9 171.00	4 769	
- SC PANTIN VAUCANSON	200		52.00	104	104			6 319 475.33	316 525.00	164 593	
- SCV NOISY LE SEC	200		52.00	104	104				195 690	101 759	
- SCV DAMMARIE LES LYS	200		52.00	104	104	178 156			48 775.00	25 363	
- SCV TAVERNY RUE DE PARIS	200		51.00	102	102	532 960			-32 438.00	-16 543	
- SC SANNOIS ANTOINE DE SAINT	200		51.00	102	102	397 814		123 600.00	12 056.00	6 148	
- SCV AUBERVILLIERS HELENE COC	200		51.00	102	102	979 468			-77 594.52	-39 573	
- Filiales non reprises											

Société LOGICAP
92150 SURESNES

Page - 25

En Euros. ROUSSEAU CONSULTING ET ASSOCIES

(Art. 832-5)

Page : 26

[illegible]

Société LOGICAP
92150 SURESNES

Page: 27

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

N/A

- DÉPRÉCIATIONS DE L'ACTIF CIRCULANT-

(Art. 832-8)

Dépréciation Autres Créances : 1 747 €

- 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	649 258	120 340	528 918
Autres immobilisations financières	1 075	-0	1 075
Autres créances clients	375 893	375 893	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	474	474	
Taxe sur la valeur ajoutée	110 769	110 769	
Groupe et associés	13 481 639	-0	13 481 639
Débiteurs divers	2 190 034	8 202	2 181 832
TOTAL	16 809 141	615 677	16 193 464
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	117 432		

- 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	16.00	3 275 426			3 275 426

Le capital est composé de 3 275 426 actions ordinaires.

ANNEXE

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

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	52 406 816			
Primes d'émission, de fusion, d'apport	9 639 122			
Réserve légale	472 140	61 116		
Réserves statutaires ou contractuelles	5 340 071	173 161		
Autres réserves	2 257 428	9 390		
Résultat de l'exercice	407 438		163 771	
Subventions d'investissement	13 527			
Total des capitaux propres	70 536 541	243 667	163 771	

	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital				52 406 816
Primes d'émission, de fusion, d'apport				9 639 122
Réserve légale				533 256
Réserves statutaires ou contractuelles				5 513 232
Autres réserves				2 266 818
Résultat de l'exercice		-290 588		-290 588
Subventions d'investissement			13 527	
Total des capitaux propres		-290 588	13 527	70 068 656

- 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					
Litiges	100 000		66 837	33 163	
Provisions pour charges					
Pensions et obligations similaires	2 148	312			2 460
Autres provisions pour charges	72				72
Provisions pour engagement des retraites					
TOTAL	102 220	312	66 837	33 163	2 532

ANNEXE

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

- 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	304 970	304 970		
Personnel et comptes rattachés	41 232	41 232		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	39 049	39 049		
Impôts sur les bénéfices	2 291	2 291		
Taxe sur la valeur ajoutée	35 107	35 107		
Autres impôts taxes et assimilés	3 943	3 943		
Groupe et associés	1 017 430	1 017 430		
Autres dettes	930 696	2 503	928 193	
TOTAL	2 374 718	1 446 525	928 193	

- VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES -

(Art. 832-18)

Par catégorie d'activités	Montant N	Montant N-1
Indemnité Occupation	669	1 115
Refacturation Personnel	223 707	245 028
Produits sur Missions Sociales	5 600	19 700
Autres produits	20 037	
Refacturations Cotisations	133 000	131 000
TOTAL	383 013	396 843

Par marchés géographiques	Montant N	Montant N-1
Ile de France	383 013	396 843
TOTAL	383 013	396 843

ANNEXE

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

- PRÉCISIONS RELATIVES À CERTAINS ÉLÉMENTS -

(Art. 832-19)

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Disponibilités	59 976
TOTAL	59 976

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	107 901
Dettes fiscales et sociales	68 703
TOTAL	176 604

- RESULTAT FINANCIER :

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

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

- 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	23 965	19 900
TOTAL	23 965	19 900

ANNEXE

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

- 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	5 583 300	1 395 825	5 251 605	1 312 901
TOTAL	5 583 300	1 395 825	5 251 605	1 312 901

- INFORMATIONS RELATIVES À L'EFFECTIF PAR CATÉGORIE -

(Art. 837-2)

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

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	256 858	256 858				
	Constructions						
	Install. techniques, matériel et outillage indus.						
	Autres immobilisations corporelles	1 275	1 275				
	En cours, avances et acomptes						
	Immobilisations financières (1) :						
	Participations	40 208 741		40 208 741	38 703 301	1 505 440	3.89
	Créances rattachées à des participations						
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
	Autres titres immobilisés	25 572 836	21 251 886	4 320 950	5 815 072	-1 494 122	-25.69
	Prêts	649 258	7 041	642 216	759 649	-117 432	-15.46
	Autres immobilisations financières	1 075		1 075	1 075		
	Total de l'actif immobilisé (III)	66 690 042	21 517 060	45 172 982	45 279 097	-106 114	-0.23
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en-cours :						
	Matières premières et autres approvision.						
	En-cours de production						
	Produits finis	116 339	116 339				
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (2) :						
	Créances Clients et Comptes rattachés	375 893		375 893	492 528	-116 635	-23.68
	Autres créances	15 782 916	1 747	15 781 169	16 101 654	-320 485	-1.99
	Charges constatées d'avance				5 500	-5 500	-100.00
	Capital souscrit appelé, non versé						
	Valeurs mobilières de placement :						
	Actions propres						
	Autres titres	4 791 996		4 791 996	5 310 710	-518 714	-9.77
	Instruments fi. à terme et jetons détenus						
	Disponibilités	6 323 866		6 323 866	7 402 439	-1 078 574	-14.57
	Total de l'actif circulant (IV)	27 391 009	118 086	27 272 924	29 312 831	-2 039 907	-6.96
	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)		94 081 051	21 635 146	72 445 906	74 591 928	-2 146 022	-2.88

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

649 258

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 : 52 406 816)	52 406 816	52 406 816		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	9 639 122	9 639 122		
	Ecarts de réévaluation				
	Ecarts d'équivalence				
	Réserves				
	Réserve légale	533 256	472 140	61 116	12.94
	Réserves statutaires ou contractuelles	5 513 232	5 340 071	173 161	3.24
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	2 266 818	2 257 428	9 390	0.42
	Report à nouveau				
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	-290 588	407 438	-698 026	-171.32
	Subventions d'investissement		13 527	-13 527	-100.00
	Provisions réglementées				
	Total des capitaux propres (I)	70 068 656	70 536 541	-467 885	-0.66
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
	Total autres fonds propres (I bis)				
PROVISIONS	Provisions pour risques		100 000	-100 000	-100.00
	Provisions pour charges	2 532	2 220	312	14.05
	Total des provisions (II)	2 532	102 220	-99 688	-97.52
DETTES (1)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
	Emprunts et dettes financières diverses	1 017 430	870 561	146 869	16.87
	Instruments financiers à terme				
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	304 970	497 140	-192 171	-38.66
	Dettes fiscales et sociales	121 622	144 877	-23 254	-16.05
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Autres dettes	930 696	2 440 589	-1 509 893	-61.87
	Produits constatés d'avance				
	Total des dettes (III)	2 374 718	3 953 166	-1 578 448	-39.93
	Ecarts de conversion passif (IV)				
	TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)	72 445 906	74 591 928	-2 146 022	-2.88

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

2 374 718 3 953 166