

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SOCIETE**

en date du mercredi 24 juin 2026

Le 24 juin 2026 à 14 h 30, les associés de Procivis Toulouse Pyrénées, Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété, à capital variable, inscrite au RCS de Toulouse sous le numéro 590 805 396, se sont réunis en assemblée générale ordinaire au siège social de la société, sur convocation individuelle adressée le 9 juin 2026 par Monsieur Claude GRAND, Président du conseil d'administration, conformément à l'article 33 des statuts.

CONSTITUTION DU BUREAU

Monsieur Claude GRAND préside la séance en sa qualité de Président du conseil d'administration conformément à l'article 34 des statuts.

Le président constitue le bureau.

Sont nommés scrutateurs :

- Monsieur Yves CALMEJANE
- Monsieur Julien KLOTZ représentant le conseil départemental de la Haute Garonne.

Monsieur Cyril GASPARTO remplit les fonctions de secrétaire.

CONSTATATION DU QUORUM

Il est dressé une feuille de présence que signent les associés présents, les mandataires des associés représentés et que certifient conforme le président, les scrutateurs et le secrétaire. Cette feuille permet de constater que 24 associés totalisant 96 566 parts sociales sont présents ou représentés.

Le bureau reconnaissant que les conditions de quorum requises par la loi au titre de l'assemblée générale ordinaire sont atteintes, le Président ouvre la séance, en présence des commissaires aux comptes.

.../...

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle que les associés se sont réunis en assemblée générale avec à l'ordre du jour les points suivants :

- De la compétence de l'assemblée générale ordinaire :
 - Rapport de gestion du conseil d'administration et rapport sur l'exécution de la convention passée avec l'Etat le 24 janvier 2023 - Rapport général du commissaire aux comptes sur les comptes et leur annexe - Approbation des comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2025 - Quitus aux administrateurs
 - Charges et dépenses non déductibles
 - Affectation du résultat de l'exercice 2025
 - Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées et approbation de ces conventions,
 - Affectation à la réserve de disponibilités
 - Constatation du capital social
 - Mandats d'administrateurs
 - Indemnisation des administrateurs
 - Pouvoirs pour les formalités.

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

181 route d'Albi
31200 Toulouse

T. 05 61 12 20 00
contact@procivis-smc.fr
www.procivis-smc.fr

... / ...

VOTE DES RESOLUTIONS

... / ...

• Vote :

Ensuite, le Président soumet les résolutions au vote.

1 – AU TITRE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

... / ...

TROISIEME RESOLUTION – AFFECTATION DU RESULTAT

L'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration décide d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élevant à 249 251,07 €, comme suit :

-Réserve légale	0.00 €
-Réserve statutaire	124 625,53 €
-Dividendes	0,00 €
-Autres réserves impartageables	124 625,54 €
-Réserve de prévoyance	0,00 €
-Report à nouveau	0,00 €

Le total des sommes nettes distribuées s'élèvera à zéro.

Il est rappelé que la société n'a distribué aucun dividende au titre des trois précédents exercices.

Les collèges 1, 2, 3, 4 et 5 ont adopté cette résolution à l'unanimité.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

... / ...

TREIZIEME RESOLUTION – POUVOIRS POUR LES FORMALITES

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra, afférentes aux résolutions adoptées.

Les collèges 1, 2, 3, 4 et 5 ont adopté cette résolution à l'unanimité.

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Président lève la séance.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, les jours, mois et an susdits qui a été signé par le président et le secrétaire ainsi que par les scrutateurs.

Le président,
C. GRAND

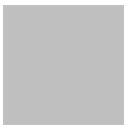
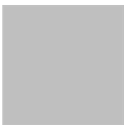
Un scrutateur,
Y. CALMEJANE

Un scrutateur,
J. KLOTZ

Le secrétaire,
C.GASPAROTTO

Pour extrait certifié conforme
Cyril GASPAROTTO
Directeur Général





COPIE CERTIFIÉE CONFORME À L'ORIGINAL

A RODEF le 30/06/2026

Etats Comptables et Fiscaux

31/12/2025



Bilan Actif

Procivis Toulouse Pyrénées



Période du 01/01/25 au 31/12/25

Edition du 19/06/26

Devise d'édition

ACTIF	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concession, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	10 140	10 140		
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL immobilisations incorporelles :	10 140	10 140		
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	22 321	8 153	14 168	7 864
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				2 551
TOTAL immobilisations corporelles :	22 321	8 153	14 168	10 415
Immobilisations financières				
Participations	22 044 269	19 302 525	2 741 744	2 741 881
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	125 421		125 421	125 329
Prêts	6 705 700	12 586	6 693 114	2 410 016
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :	28 875 390	19 315 111	9 560 279	5 277 226
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)	28 907 851	19 333 404	9 574 447	5 287 640
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	4 134 643	6 812	4 127 831	7 986 649
Charges constatées d'avance	509		509	629
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	4 135 152	6 812	4 128 340	7 987 278
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres	1 818 172		1 818 172	1 767 775
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	566 776		566 776	1 180 704
TOTAL valeurs mobilières de placement :	2 384 948		2 384 948	2 948 479
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	6 520 101	6 812	6 513 289	10 935 757
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)				
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V + VI + VII)	35 427 951	19 340 216	16 087 735	16 223 397

Bilan Passif

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25

Edition du 19/06/26

Devise d'édition

PASSIF	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
Capital	1 492 320	1 492 440
dont versé		
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	11 419 464	11 419 464
Écarts de réévaluation		
Écarts d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	234 968	234 968
Réserves statutaires ou contractuelles	942 998	735 584
Réserves réglementées	18 414	18 414
Autres réserves	942 997	735 584
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	249 251	414 827
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	15 300 412	15 051 281
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses (2)	34 029	78 562
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 451	91 528
Dettes fiscales et sociales	16 144	5 285
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	729 700	996 742
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES (III) (1)	787 323	1 172 116
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	16 087 735	16 223 397

(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)

(2) Dont emprunts participatifs

Compte de Résultat (Première Partie)

Procivis Toulouse Pyrénées



Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
Ventes de marchandises				
Production vendue	56 725		56 725	
Montant net du chiffre d'affaires	56 725		56 725	
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions				
Reprises sur amortissements , dépréciations et provisions			3 000	7 555
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			1	233
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)			59 726	7 788

Achats de marchandises				
Variation de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock				
Autres achats et charges externes (1)			181 384	183 078
Impôts, taxes et versements assimilés			27 257	36 229
Salaires			22 182	21 855
Cotisations sociales			12 510	12 485
Dotations aux amortissements et aux dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 904	1 197
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			6 812	
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
Autres charges			4 418	19 672
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)			256 468	274 515

RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			(196 742)	(266 727)
---	--	--	------------------	------------------

(1) Y compris :

- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail immobilier

Compte de Résultat (Seconde Partie)

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	(196 742)	(266 727)
Bénéfice attribué ou perte transférée (III) Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
De participation	239 521	265 820
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	2 180	2 671
Autres intérêts et produits assimilés (2)	214 186	134 422
Reprises sur provisions et transferts de charges	2 623	29 432
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières	118	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	458 628	432 345
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 517	2 646
Intérêts et charges assimilées (3)	10 980	26 631
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	138	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL CHARGES FINANCIERES (VI)	12 635	29 277
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	445 993	403 068
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)	249 251	136 340
PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		282 579
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)		4 093
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		278 486
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX) Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	518 354	722 712
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	269 102	307 886
BÉNÉFICE OU PERTE	249 251	414 827

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées

COPIE CERTIFIÉE CONFORME À L'ORIGINAL

A. PODEF, le 30/06/2026

8

Annexe



PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété

Société à capital variable - R.C.S. TOULOUSE : 590 805 396

Siège social : 181 Route d'Albi - 31200 TOULOUSE

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2025**A. Faits caractéristiques de l'exercice**

Les principales activités de la société sont :

- Le portage des titres de la structure Crédit Immobilier Développement,
- Le portage des titres de 28 Sociétés de Promotion en partenariat,
- Les missions sociales dans le cadre de la convention signée avec l'Etat le 19 juin 2018.

1 - Filiale CREDIT IMMOBILIER DE France**La distribution de réserves et la valorisation**

Au cours de l'exercice 2025, aucune distribution n'a été réalisée par CIFD, ainsi aucune dépréciation n'a été comptabilisée sur les titres de CIFD.

La valeur nette comptable des titres s'élève à 542 K€.

2 - OFS (organisme foncier solidaire)

Le 20 décembre 2024, la société a souscrit pour 27 480 € à l'augmentation de capital de la société OFS STON. Le capital de l'OFS s'élève à 108 020€ fin 2025.

3 – Emprunt obligataire

Au cours de l'exercice 2021, la SACICAP Toulouse Pyrénées a souscrit un emprunt obligataire de 1 500 K€ au taux de 3 % auprès de la société Holding FM venant à échéance le 31/05/2026.

4 – Cession de créances Intragroupe

Le 1er juillet 2025, PROCIVIS SMC a cédé à la société SMCI, les créances suivantes :

- Créance détenue sur la société Eclisse Promotion, montant 16 106 812,22 €
- Créance détenue sur la société Immo de France SMC, montant 4 250 499.47 €

La société Procivis TP a cédé le 1er juillet 2025 à la société SMCI la créance qu'elle détenait sur la société PROCIVIS SMC d'un montant de 5 323 431.78 €.

Enfin, la société PROCIVIS SMC a accordé un prêt à la société SMCI d'un montant de 12 000 000 €, au taux fixe de 5% sur 10 ans, remboursable in finé.

B. Principes, règles et méthodes comptables

Les conventions 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.

Les comptes ont été préparés conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2022-06.

La méthode d'évaluation des titres du CIF est décrite dans la présente annexe.

1. Comptabilisation des opérations de promotion : prise en compte des résultats des SCCV

Sur le plan comptable et fiscal, les résultats dégagés par les Sociétés Civiles de Construction Vente, fiscalement transparentes, sont pris en compte par la SACICAP Toulouse Pyrénées sur l'exercice au cours duquel l'assemblée générale de la SCCV décide de distribuer le résultat.

Sur l'exercice 2025, la SACICAP Toulouse Pyrénées a enregistré les dividendes versés par 13 sociétés civiles immobilières pour un montant total de 108 K€ (cf. tableau des filiales et participations).

2. Immobilisations corporelles

Elles sont inscrites au bilan en valeur brute pour leur coût d'acquisition et amorties selon le mode linéaire. Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

Constructions	: 25 à 35 ans
Matériel de bureau et informatique	: 3 à 5 ans
Mobilier de bureau	: 5 à 10 ans
Agencements, aménagements et installations	: 10 à 15 ans.

3. Immobilisations financières

Les titres de participation figurant au bilan sont inscrits à leur coût d'acquisition. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'usage pour la société. Elle est déterminée en tenant compte notamment de la quote-part des capitaux propres, de la valeur des brevets détenus et des perspectives de rentabilité. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire ainsi définie est inférieure à la valeur d'acquisition.

Valorisation des titres de participation du Crédit Immobilier de France

Dans la suite de la décision de la Commission européenne mettant en résolution ordonnée la filière crédit contrôlée par les SACICAP - le Crédit immobilier de France (CIF) – la participation de PROCIVIS Toulouse Pyrénées a été concentrée sur la holding Crédit immobilier de France développement (CIFD) suite à l'apport à cette dernière en décembre 2014 des titres détenus par la Société dans la filiale de financement régionale CIF SUD OUEST.

La valeur nette comptable des titres du Crédit Immobilier de France Développement dans les comptes sociaux de PROCIVIS TP était de 542 K€ au 31 décembre 2024.

Conformément aux éléments communiqués par le réseau CIF sur l'actualisation de la valorisation des titres CIFD, la dépréciation de ces titres n'a pas donné lieu à un ajustement dans les comptes de PROCIVIS TP.

Au 31/12/2025, la valeur brute des titres est de 19 845 K€, la dépréciation est de 19 303 K€, la valeur nette est de 542 K€.

4. Créances clients

Les créances clients présentées à l'actif du bilan correspondent aux chiffres d'affaires réalisés. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation de la créance est inférieure à la valeur comptable du fait de difficultés de recouvrement. Les provisions sont déterminées client par client.

5. Disponibilités

Les disponibilités comprennent les comptes bancaires, les livrets et les titres de placement.

6. Valorisation et dépréciation des VMP

Les valeurs mobilières de placement sont désormais constituées des 15 obligations de la Holding FM. Une provision pour dépréciation est comptabilisée dès lors qu'une moins-value est constatée à la clôture de l'exercice.

7. Dépréciation

A chaque fin d'année une évaluation des titres et des prêts missions sociales est effectuée. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

8. Reconnaissance des revenus

Les revenus de la société sont déterminés comme suit :

- Produits financiers : les dividendes des filiales sont constatés lors du versement,
- Activité de promotion immobilière : ces revenus sont comptabilisés selon la méthode décrite dans le paragraphe « comptabilisation des opérations de promotion ».

9. Résultat exceptionnel

Les éléments exceptionnels comprennent les éléments de charges et de produits de l'activité courante dont la nature et les montants présentent un caractère non récurrent ou extraordinaire.

C. Notes sur le bilan

1. Actif immobilisé

Immobilisations incorporelles : Ce poste est constitué du logiciel de gestion des Prêts Missions Sociales entièrement amortis au 31 décembre 2020.

Immobilisations corporelles : Ce poste est constitué de mobilier de bureau et matériel informatique.

Immobilisations financières :

- PRETS MISSIONS SOCIALES

Au sein des immobilisations financières, les prêts et avances missions sociales, accordés dans le cadre de la Convention signée avec l'Etat, représentent un encours brut de 2 206 K€ provisionné pour un montant de 13 K€ soit moins de 0.57 % de l'encours et une valeur nette de 2 193 K€. Les prêts sont gérés dans le cadre d'une prestation réalisée par Procivis Sud Massif Central.

Valeurs brutes : cf. tableau « **Immobilisations** » de l'annexe des comptes.

Amortissements : cf. tableau « **Amortissements** » de l'annexe des comptes

Filiales et Participations :

Nom des filiales	Capital	Capitaux propres	Créances avancées	Montant des cautions et avals donnés	Valeur brute des titres	Valeur nettes des titres
SNC Maurens	100	1 211	63 376		49	49
SCCV 12 Rue Mathaly	100	- 79 575	190 610		49	49
SCCV Chemin de Vignaux	100	737	1 456		10	10
SCCV ZAC Monges	100	- 14 718	104 405		10	10
SCCV Chemin de Gabardie	100	18 402	16 472		10	10
SNC 181 Rte d'Albi	100	- 116 039	1 830 500	1 550 000	50	50
SNC 36 Avenue des Etats-Unis	100	- 17 400	77 608		10	10
SNC 112 Route de Revel	100	- 25 297	139 887		10	10
SCCV Les Idylles	100	- 20 658	10 634		10	10
SNC 36 Rue Béteille	100	- 34 915	107 900		10	10
SARL Parhélie	100	247 007	7 721		8	8
SCCV Cœur Sébazac	100	298 216	96 210		8	8
SCCV 11 Rue Louis Delherm	100	14 249	12 734		10	10
SCCV 4 Avenue Mermoz	100	- 7 551	38 867		10	10
SCCV Rue de La Gare	100	- 44 629	57 697		10	10
SCCV Faust & Marguerite	100	46 388	21 881		10	10
SCCV L'Ecrin	100	- 13 862	52 867		10	10
SCCV Rue des Epinettes	100	- 16 416	36 741		10	10
SCCV La Fabrique	100	- 68 023	11 725		10	10
SCCV Chemin de Salabru	100	215 739	20 155		10	10
SNC Chairedon Teinturiers	400	125 973	215 057		10 846	10 846
SNC 34 Bd de la Gare	100	25 768	-		10	10
SCCV Impasse Carnus	100	- 10 127	47 805		10	10
SCCV Val Quercy	100	74 199	12 449		10	10
SCCV Le Moulinou	100	- 1 667	75 835		10	10
SNC Impasse de Canac	100	- 142	7 347		10	10
SCCV Apostrophe	100	- 7 021	48 937		10	10
OFS STON	108 020	485 492	22 919		34 080	34 080
Sud Massif Central Immobilier	14 998 050	16 968 433	654 545		1 499 805	1 499 805
SNC Bedadia	100	- 12 065	10 759		1	1

Nom des filiales	QP capital social	Chiffre d'affaires 2025	Résultat net 2025	Dividendes encaissés
SNC Maurens	49%	-	- 3 889	
SCCV 12 Rue Mathaly	49%	313 076	- 75 205	
SCCV Chemin de Vignaux	10%	1	- 4 363	1 456
SCCV ZAC Monges	10%	4 076 975	11 954	
SCCV Chemin de Gabardie	10%	1 483 547	183 023	23 390
SNC 181 Rte d'Albi	50%	200 524	- 101 277	
SNC 36 Avenue des Etats-Unis	10%	4 968 050	19 442	
SNC 112 Route de Revel	10%	-	- 1 805	
SCCV Les Idylles	10%	2 436 304	94 887	6 168
SNC 36 Rue Béteille	10%	-	- 20 341	
SARL Parhélie	8%	3 804 410	246 897	1 327
SCCV Cœur Sébazac	8%	3 918 252	306 687	
SCCV 11 Rue Louis Delherm	10%	2 236 538	141 489	21 108
SCCV 4 Avenue Mermoz	10%	-	- 1 058	
SCCV Rue de La Gare	10%	-	- 10 863	
SCCV Faust & Marguerite	10%	614 942	46 288	6 560
SCCV L'Ecrin	10%	-	- 7 606	
SCCV Rue des Epinettes	10%	-	- 15 833	
SCCV La Fabrique	10%	-	- 50 482	
SCCV Chemin de Salabru	10%	1 552 568	215 639	5 732
SNC Chairedon Teinturiers	10%	511 769	125 573	18 900
SNC 34 Bd de la Gare	10%	1 660 000	20 668	10 752
SCCV Impasse Carnus	10%	-	- 1 959	
SCCV Val Quercy	10%	1 162 604	79 843	
SCCV Le Moulinou	10%	-	- 970	
SNC Impasse de Canac	10%	-	- 242	
SCCV Apostrophe	10%	5 898	- 7 121	
OFS STON	32%	9 372 043	348 314	
Sud Massif Central Immobilier	10%	6 300	1 338 337	131 283
SNC Bedadia	1%	-	- 12 165	

2. Capitaux propres

Le Capital social de la société est variable et est composé de 99 488 parts de 15 € soit 1 492 K€ au 31 décembre 2025.

Variation des capitaux propres : cf. tableau « variation des capitaux propres » de l'annexe des comptes.

3. Dettes

Les dettes sont liées à l'exploitation normale de l'entreprise (cf. tableau « **Etat des Dettes** » de l'annexe des comptes).

4. Entreprises liées cf. tableau « **entreprises liées** » de l'annexe des comptes.

D. Notes sur le compte de résultat

1. Autres achats externes

La société a signé des conventions dans le cadre des synergies, avec la SACICAP Sud Massif Central :

- - La convention de prestations de service a donné lieu à une facturation de 46 K€ hors taxes ;
- - La convention de gestion des PMS a donné lieu à une charge de 5 K€.

2. Produits financiers

Les dividendes des SCCV/SNC filiales sont de 108 K€ soit :

- 6 K€ de la SCCV Chemin de Salabru
- 7 K€ de la SCCV Faust & Marguerite
- 1 K€ de la SCCV Rte de Montaigut
- 23 K€ de la SCCV Chemin de Gabardie
- 7 K€ de la SCCV Chemin du Chapitre
- 21 K€ de la SCCV 11 Rue Louis Delherm
- 1 K€ de la SARL Parhélie
- 11 K€ de la SNC 34 BD de la Gare
- 1 K€ de la SNC Carré d'Art
- 5 K€ de la SCCV ZAC Saint Martin
- 1 K€ de la SCCV Chemin de Vignaux
- 19 K€ de la SNC Chairedon Teinturiers
- 6 K€ de la SCCV Les Idylles

Les produits financiers ressortent à 459 K€ contre 432 K€ en 2024. Ils comprennent :

- Les dividendes pour 240 K€ composés essentiellement des dividendes reçus de SMCI pour 131 K€ et des dividendes des SCCV filiales pour 108 K€
- Les frais de gestion des prêts missions sociales pour 2 K€,
- Les produits des placements pour 100 K€ (contre 114 K€ en 2024),
- Les bonis de liquidation de la SCCV Chemin du Chapitre pour 1 K€
- Les autres produits financiers pour 113 K€
- Une reprise de provision sur prêts missions sociales pour 3 K€

3. Charges financières

Les charges financières sont de 13 K€ contre 29 K€ en 2024. Elles sont constituées par une provision sur les prêts missions sociales (2 K€) et par les pertes des SCCV filiales (11 K€)

E. Engagements Hors Bilan

Engagements donnés :

	31/12/2025
Prêts missions sociales	1 980 K€
Caution garanties emprunts	1 550 K€

F. Changements de présentation comptable

1. Changement de réglementation comptable :

La société applique à compter du présent exercice les dispositions du règlement ANC n°2022-06 en vigueur au 1er janvier 2025. Ces dispositions prévoient les changements suivants qui sont appliqués à compter de cet exercice :

- La nouvelle définition du résultat exceptionnel,
- La suppression des transferts de charges.

La première application du nouveau règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 pour les comptes annuels ouverts depuis le 1er janvier 2025 constitue un changement de méthode comptable et de présentation.

2. Suppression des transferts de charges :

Les éléments comptabilisés antérieurement en transferts de charges sont désormais comptabilisés en déduction des charges auxquels ces produits se rapportent ou au sein du chiffre d'affaires.

Il s'agit essentiellement :

- des remboursements d'assurance lors de sinistres,
- des remboursements en lien avec les dépenses de personnels (Aides apprentis, frais de déplacements, arrêts de travail lorsque l'employeur subroge).
- des refacturations de charges intragroupe

3. Nouvelle définition du résultat exceptionnel :

Sont comptabilisés en résultat exceptionnel les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel.

Un événement est majeur lorsque ses conséquences sont susceptibles d'avoir une influence sur le jugement que les utilisateurs des documents de synthèse peuvent porter sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de l'entité ainsi que sur les décisions qu'ils peuvent être amenés à prendre.

Un événement inhabituel est un événement qui n'est pas lié à l'exploitation normale et courante de l'entité. Un événement est présumé inhabituel lorsqu'un même événement ne s'est pas produit au cours des derniers exercices comptables et qu'il est peu probable qu'il se reproduise au cours des prochains exercices comptables.

Les principales incidences sur les comptes sont :

- Le reclassement en charges et produits d'exploitation des plus-value de cession d'immobilisation,
- Le reclassement en charges et produits d'exploitations des charges et produits exceptionnels antérieurement classés en résultat exceptionnel et qui ne se rapportaient pas à un événement majeur et inhabituel (essentiellement amendes fiscales et pénales, indemnités versées et reçues au titre de litige).

Au titre du présent exercice clos, il n'a pas été identifié de produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel.

Les comptes affichés pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement des nouvelles règles.

G. Evènement postérieur à la clôture

Les opérations militaires survenues au Moyen-Orient à compter du 28 février 2026 constituent un événement postérieur à la clôture n'ayant pas d'incidence sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2025.

À la date d'arrêté des comptes, la société a procédé à une analyse des conséquences potentielles de cette situation géopolitique sur son activité, notamment sur ses opérations de promotion immobilière, au regard de l'évolution possible des coûts des matières premières et des matériaux de construction ainsi que des conditions de financement des projets. Il a été conclu que cet événement n'a pas d'impact significatif sur l'activité, la situation financière ou les perspectives de la société.

La société continue de suivre attentivement l'évolution de la situation et ses éventuelles incidences économiques sur son activité et celle de ses filiales.

Immobilisations

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	10 140		
TOTAL immobilisations incorporelles :	10 140		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers	1 519		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	12 594		8 208
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes	2 551		
TOTAL immobilisations corporelles :	16 664		8 208
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	22 044 406		1
Autres titres immobilisés	125 329		92
Prêts et autres immobilisations financières	2 423 708		6 510 626
TOTAL immobilisations financières :	24 593 443		6 510 719
TOTAL GÉNÉRAL	24 620 247		6 518 927

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légalés
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			10 140	
TOTAL immobilisations incorporelles :			10 140	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers			1 519	
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.			20 802	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes	2 551			
TOTAL immobilisations corporelles :	2 551		22 321	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		138	22 044 269	
Autres titres immobilisés			125 421	
Prêts et autres immo. financières		2 228 634	6 705 700	
TOTAL immobilisations financières :		2 228 772	28 875 390	
TOTAL GÉNÉRAL	2 551	2 228 772	28 907 851	

Amortissements

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	10 140			10 140
TOTAL immobilisations incorporelles :	10 140			10 140
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers	275	152		427
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.	5 974	1 752		7 726
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	6 249	1 904		8 153
TOTAL GÉNÉRAL	16 389	1 904		18 293

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers	152		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	1 752		
Emballages récupérables et divers			
TOTAL immobilisations corporelles :	1 904		
Frais d'acquisition de titres de participations			
TOTAL GÉNÉRAL	1 904		

Provisions Inscrites au Bilan

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				

Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges				
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES				

Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	19 302 525 13 692 3 000	1 517 6 812	2 623 3 000	19 302 525 12 586 6 812
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	19 319 217	8 329	5 623	19 321 923

TOTAL GÉNÉRAL	19 319 217	8 329	5 623	19 321 923
----------------------	-------------------	--------------	--------------	-------------------

État des Échéances des Créances et Dettes

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	6 705 700	713 392	5 992 307
Autres immobilisations financières			
TOTAL de l'actif immobilisé :	6 705 700	713 392	5 992 307
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices			
État - Taxe sur la valeur ajoutée	14 903	14 903	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	4 119 740	4 119 740	
Débiteurs divers			
TOTAL de l'actif circulant :	4 134 643	4 134 643	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	509	509	

TOTAL GÉNÉRAL	10 840 852	4 848 545	5 992 307
----------------------	-------------------	------------------	------------------

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	7 451	7 451		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes	2 719	2 719		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	11 345	11 345		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	2 080	2 080		
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	34 029	34 029		
Autres dettes	729 700	729 700		
Dettes représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				

TOTAL GÉNÉRAL	787 323	787 323		
----------------------	----------------	----------------	--	--

Charges à Payer

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 350
Dettes fiscales et sociales	1 209
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	
TOTAL	6 559

Produits à Recevoir

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières Créances Créances clients et comptes rattachés Personnel Organismes sociaux État Divers, produits à recevoir Autres créances Valeurs Mobilières de Placement Disponibilités	
TOTAL	

Charges et Produits Constatés d'Avance

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	509	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	509	

Tableau de variation des capitaux propres

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

	Solde Initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	1 492 320		120	1 492 200
Primes liées au capital social	11 419 464			11 419 464
Écart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale	234 968			234 968
Réserves indisponibles	18 414			18 414
Réserves statutaires ou contractuelles	735 584	207 413		942 998
Réserves réglementées				
Autres réserves	735 584	207 413		942 997
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	414 827		165 576	249 251
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL	15 051 161	414 827	165 696	15 300 292

(Articles R123-196 à R123-198 du Code de commerce)

Eléments concernant les entreprises liées et les participations

POSTES	Montant concernant les entreprises	
	Liées	Avec laquelle la société a un lien de participation
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Participations	45 301	2 696 443
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres titres immobilisés		125 421
Autres immobilisations financières		
TOTAL des immobilisations	45 301	2 821 863
Avances, acomptes versés sur commandes		
CRÉANCES		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	3 194 975	917 953
Capital souscrit et appelé, non versé		
TOTAL des créances	3 194 975	917 953
DISPONIBILITÉS		
TOTAL des disponibilités		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		33 924
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 702	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL des dettes	1 702	33 924
CHIFFRE D'AFFAIRES		56 725

Composition du Capital Social

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	99496	15
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice	8	15
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	99488	15

Soldes Intermédiaires de Gestion

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2025	%	Net (N-1) 31/12/2024	%
Ventes de marchandises -Coût d'achat des marchandises				
MARGE COMMERCIALE				
Production vendue + Production stockée - Déstockage de production + Production immobilisée	56 725	100,00		
PRODUCTION DE L'EXERCICE	56 725	100,00		
CHIFFRE D'AFFAIRES	56 725	100,00		
- Consommation en provenance des tiers	181 384	319,7601	183 078	
VALEUR AJOUTÉE	(124 659)	-219,7601	(183 078)	
+ Subventions d'exploitation - Impôts et taxes - Charges de personnel	27 257 34 693	48,0511 61,1598	36 229 34 339	
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	(186 609)	-328,971	(253 646)	
+ Reprises et transferts de charges + Autres produits - Dotations aux amortissements et provisions - Autres charges	3 000 1 8 716 4 418	5,2887 0,0012 15,3652 7,7889	7 555 233 1 197 19 672	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(196 742)	-346,8352	(266 727)	
+ Quote part opérations en commun + Produits financiers - Quote part opérations en commun - Charges financières	458 628 12 635	808,511 22,2733	432 345 29 277	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	249 251	439,4025	136 340	
Produits exceptionnels - Charges exceptionnelles			282 579 4 093	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			278 486	
- Participation des salariés - Impôt sur les bénéfices				
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	249 251	439,4025	414 827	
Produits de cession d'éléments d'actif - Valeur comptable éléments cédés			49 49	
PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS				

Identité des Sociétés Mères Consolidant les Comptes de la Société

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

DÉNOMINATION SOCIALE	Forme	Au capital de	Ayant son siège social à
PROCIVIS SMC	SA	190 886	RODEZ

A. RODET 30/06/2026



PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
Société anonyme coopérative d'intérêt collectif
Pour l'accession à la propriété
Société à capital variable
181, Route d'Albi – 31200 TOULOUSE
SIREN 590 805 396 RCS TOULOUSE

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 24 JUIN 2026

Mesdames, Messieurs les Associé(e)s,

Nous vous avons réunis 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, soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37, dernier alinéa du code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le gouvernement d'entreprise.

1. RESEAU NATIONAL : PROCIVIS UES AP

Procivis Sud Massif Central et Procivis Toulouse Pyrénées sont deux des 44 SACICAP constitutives du réseau Procivis. En 2025, le réseau a confirmé sa résilience et poursuivi sa montée en puissance dans un marché toujours sous tension.

Sur la **promotion immobilière**, Procivis affiche cette année encore une surperformance par rapport au marché, de 22 points, après les 31 points de 2024. Le réseau représente désormais 5,3 % des réservations nationales, contre 3,7 % en 2023. Cette dynamique se traduit dans les classements professionnels : avec 1,049 milliard d'euros de chiffre d'affaires en promotion (+20 %) et 5 340 logements vendus, Procivis devient le premier réseau coopératif à franchir le seuil du milliard d'euros d'activité et s'installe au 5^e rang des promoteurs résidentiels français (10^e en 2023, 8^e en 2024).

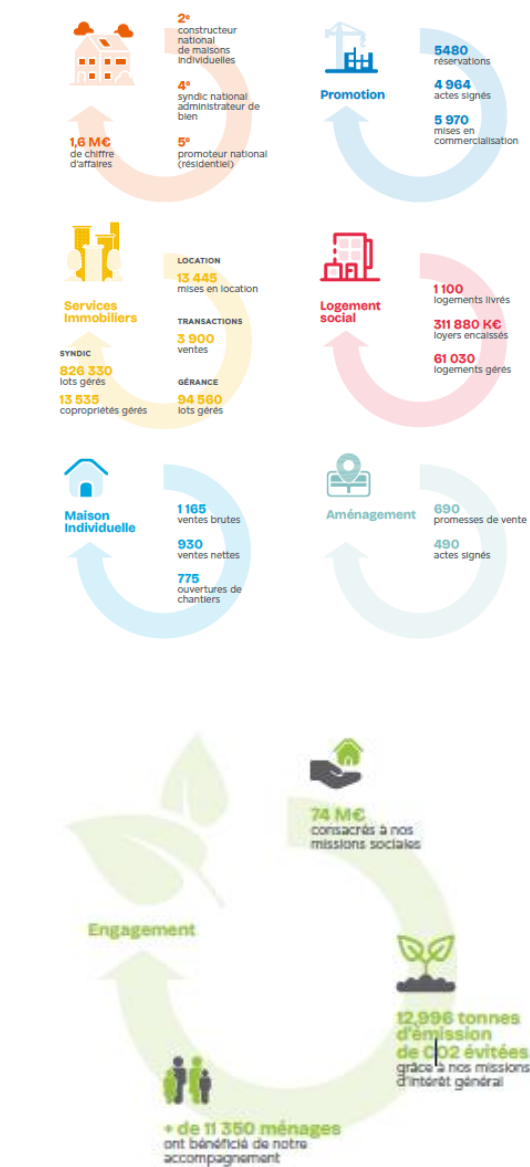
Les métiers de **services immobiliers** progressent également : sur le syndic, Procivis gère désormais 4,5 % du parc des copropriétés (4,2 % en 2023), confortant sa place de 4^e administrateur de biens national.

Le réseau reste par ailleurs 2^e constructeur national de maisons individuelles.

En 2025, le bail réel solidaire (BRS) s'est imposé comme le principal moteur de l'**accession sociale** du réseau qui atteint près de 30 % des réservations, avec la présence de 14 organismes de foncier solidaire (OFS) dans le réseau.

L'**engagement sociétal** s'est poursuivi, avec 74 M€ consacrés aux missions sociales et plus de 11 350 ménages accompagnés, le réseau ayant déjà réalisé en 3 ans 45 % de l'engagement pris sur 8 ans au titre de la convention signé avec l'Etat pour la période 2023 – 2030.

Les principales données 2025 du réseau national Procivis sont reprises ci-après pour les différents secteurs d'activité.



2. ACTIVITE GROUPE PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL TOULOUSE PYRENEES

Toutes les missions du groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées (SMC TP), réalisées sous l'égide des différents conseils d'administration des sociétés, sont développées dans son rapport d'activité 2025.



3.

Les métiers du groupe sont présentés dans cet organigramme :



Groupe immobilier coopératif actif depuis plus de 113 ans, Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées (SMC TP) repose sur un modèle vertueux : l'intégralité des résultats de ses filiales opérationnelles est réinvestie dans son objet social, « un logement digne pour tous ».

Les deux holdings du groupe sont agréées ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale) depuis 2023.

En 2025, dans un contexte de crise profonde de l'habitat, le groupe a maintenu sa performance et sa dynamique de développement, avec des fondamentaux solides :

- 58 M€ de capitaux propres,
- 53 M€ de CA cumulé,
- 139 collaborateurs,
- 9 points d'accueil sur 8 départements
- Un résultat consolidé avant impôt de 2,6 M€ (contre 0,9 M€ en 2024).

Le groupe articule son activité autour de quatre métiers complémentaires, souvent en synergie les uns avec les autres.

Éclisse Promotion — Promotion immobilière

Dans un marché tendu, particulièrement en Occitanie et dans l'agglomération toulousaine, l'activité de la société affiche des résultats remarquables avec ces chiffres clés de l'année 2025 :

- 430 lots mis en commercialisation (+21 % vs 2024)
- 601 lots en cours de construction (+52 % vs 2024)
- 265 réservations nettes et 219 ventes
- 775 équivalents lots en concours gagnés
- CA HT acté : 40 M€, dont 3 M€ en activité tertiaire
- 180 lots livrés (+62 % vs 2024)
- Activité tertiaire en développement : 6 259 m² de surface plancher réservés, 1 155 m² actés

Face aux turbulences, Eclisse Promotion a su anticiper et innover grâce notamment à ces leviers :

- Diversification des produits (résidences gérées pour seniors, étudiants, intergénérationnel),
- Ventes en bloc pour sécuriser les plans de financement,
- Solutions d'accessibilité au logement et de sécurisation commerciale (PSLA et BRS),
- Pré-commercialisation active,
- Gestion rigoureuse des stocks.

On note aussi de grands projets structurants dans les agglomérations :

- Ruthénoise avec notamment les opérations : « Cœur Sébazac » (six bâtiments dont une résidence senior), « New Bêteille » (46 logements en requalification de quartier),
- Toulousaine avec notamment l'opération de requalification urbaine « Toulouse Brouardel » (dont une résidence intergénérationnelle de 326 logements et 198 logements mixtes), la transformation de l'ancienne Cité administrative de Toulouse (500 logements et 8 000 m² de bureaux en co promotion avec Bouygues Immobilier et GA Smart Building), « Respire » (242 logements en 8 bâtiments en co promotion Carrère).

Éclisse a été distinguée par la Fédération des Promoteurs Immobiliers Toulouse Occitanie avec deux Pyramides d'Argent en 2025 : « Économie circulaire » (résidence Passerelles) et « Coup de cœur du jury » (siège toulousain).

OFS STON — Organisme de Foncier Solidaire (Bail Réel Solidaire)

Agréé fin 2022, l'OFS STON (Organisme de Foncier Solidaire) s'est rapidement imposé comme un acteur majeur du Bail Réel Solidaire (BRS) sur l'aire urbaine toulousaine. Après une phase de lancement en 2023, l'activité a connu une accélération significative en 2024 et surtout en 2025 avec une montée en puissance commerciale significative, confirmant la pertinence du modèle du Bail Réel Solidaire sur le territoire toulousain.

L'OFS depuis le lancement de son activité comptabilise :

- Un catalogue de 257 logements BRS proposés dans 16 copropriétés (+52 % vs 2024)
- 153 logements réservés et 106 actés (près de 260 lots BRS en 2 ans)
- Un patrimoine foncier de 108 lots au 31 décembre 2025, pour un montant immobilisé de 3,4 M€ (dont 1,64 M€ sur des résidences déjà livrées).

Sur le plan de la commercialisation, l'année 2025 enregistre 106 lots réservés en brut, dont 70 réservations nettes après 36 désistements, traduisant une dynamique commerciale élevée malgré un taux d'attrition classique sur ce type de produit. En parallèle, 57 lots ont été actés, matérialisant un bon niveau de transformation entre réservations et ventes définitives et confirmant la capacité de l'OFS à sécuriser les parcours d'accession.

Cette performance s'accompagne d'un chiffre d'affaires de 9,37 M€, illustrant la progression rapide de l'activité, ainsi que d'un patrimoine porté à 106 logements en fin d'exercice, témoignant du renforcement du portefeuille immobilier.

L'OFS STON consolide par ailleurs son positionnement territorial avec 219 lots en commercialisation et une part de marché estimée à 36 % sur Toulouse Métropole, le plaçant parmi les acteurs de référence du BRS local.

Enfin, l'année 2025 marque une étape stratégique avec l'ouverture de l'activité à des promoteurs externes, permettant de diversifier les partenariats et d'accélérer le développement de nouvelles opérations.

Au global, l'exercice 2025 traduit une activité commerciale robuste, caractérisée par un volume soutenu de réservations et un niveau élevé de ventes actées, confirmant la capacité de l'OFS STON à déployer efficacement une offre d'accès sociale abordable et durable.

Le rayonnement sur toute l'aire urbaine toulousaine se confirme grâce à des partenariats noués avec divers promoteurs (Éclisse, Belin, Empreinte).

Le profil des acquéreurs jeunes se caractérise par un âge moyen de 37 ans, des origines variées (15 % de Toulouse, 41 % d'autres régions, 33 % de l'international) et une typologie également variée : majorité de ménages d'une à deux personnes, mais aussi des familles avec enfants.

Sud Massif Central Habitat (SMCH) — Logement social

Filiale logement social du groupe Procivis SMC TP, Sud Massif Central Habitat gère un patrimoine de 1 097 logements en Aveyron. En 2025, SMCH a poursuivi sa politique « qualité » engagée depuis plusieurs années : rénovations ciblées, modernisation des résidences, amélioration du confort et de la performance énergétique, gestion de proximité et réponse adaptée aux besoins des ménages.

L'événement marquant de l'année est l'adoption, en septembre 2025, d'un plan d'investissement de plus de 15 M€ destiné à rénover le parc immobilier pour les 10 ans à venir.

- Objectif : éradiquer les passoires énergétiques (35,5 % du parc classé E, F ou G) et améliorer le confort des locataires
- Programme : rénovation de 35 résidences, suppression quasi totale du fioul, diminution de 45 % de la consommation énergétique
- Calendrier en 3 étapes :
 - o 2025-2027 : 174 logements (7,4 M€) — priorité aux passoires énergétiques
 - o 2028-2030 : 277 logements (5,1 M€) — isolation et substitution énergétique
 - o 2031-2035 : 102 logements (2,7 M€) — fin des étiquettes E, F, G
- Financement : mix équilibré (fonds propres, éco-prêts, CEE) pour préserver la solidité financière

Ce plan s'inscrit en cohérence avec la Loi Climat & Résilience et la Stratégie Bas Carbone 2050. Sa mise en œuvre a démarré avec la rénovation de 47 logements de la Résidence Les Cazes à Saint-Affrique

Sur l'exercice 2025, on note les livraisons :

- EHPAD de Broquiès (42 lits),
- 10 villas à Livinhac-le-Haut,
- 7 villas aux Clauzades

Immo de France Sud Massif Central — Services immobiliers

À la faveur des opérations de croissance externe menées en 2023 et 2024 (rachats d'Immo de France Toulouse, puis Figeac - Decazeville), Immo de France Sud Massif Central s'est positionnée comme holding de services immobiliers du groupe Procivis SMC TP.

Elle déploie ses quatre métiers : syndic, gérance, location et transaction dans sept agences : deux dans l'agglomération toulousaine (Toulouse et Balma), trois en Aveyron (Rodez, Decazeville, Villefranche-de-Rouergue), une en Lozère (Mende) et, depuis 2024, une dans le Lot (Figeac).

Les chiffres clés par activité pour 2025 sont les suivants :

- Syndic : 10 560 lots dans 555 copropriétés (+13 % en lots et copropriétés vs 2024),
- Gérance : 5 147 lots gérés, 6^e rang sur 20 pôles Procivis
- Location : 1 047 mises en location effectives, 4^e rang sur 20 pôles Procivis
- Transaction : 257 ventes, 6^e rang sur 22 pôles Procivis.

L'activité syndic s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience, qui durcit progressivement les obligations de rénovation (interdiction de louer les logements classés G au 1^{er} janvier 2025, F en 2028, E en 2034). En soutien, la société accompagne les copropriétés dans l'élaboration des Plans Pluriannuels de Travaux (PPT), désormais obligatoires selon un calendrier progressif. Depuis l'entrée en vigueur de l'obligation, les services d'Immo de France ont fait réaliser 131 Plans Pluriannuels de Travaux.

L'exercice 2025 traduit une dynamique de croissance solide portée par l'ensemble des métiers.

L'analyse territoriale met en évidence des performances différenciées mais globalement positives selon les agences, avec une forte contribution de Rodez et Toulouse, tout en confirmant le potentiel de redressement et de développement sur d'autres implantations.

L'exercice est marqué par une optimisation de l'organisation financière du groupe, notamment via la centralisation de la trésorerie au niveau de la holding et la mise en place de conventions intra-groupe (intégration fiscale et trésorerie), contribuant à une meilleure efficacité globale.

Ainsi, l'année 2025 confirme la robustesse du modèle multi-métiers, une rentabilité en forte amélioration et une volonté de développement stratégique, notamment par croissance externe.

Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées

• Faits de l'exercice

L'exercice 2025 s'est inscrit dans un environnement de marché défavorable, marqué par la crise persistante du secteur de l'habitat. Dans ce contexte, le groupe Procivis SMC TP a maintenu son niveau d'activité et préservé l'équilibre de sa situation financière, tout en poursuivant la structuration de son organisation.

Le bon niveau de ses activités concurrentielles comme de sa mission sociale a contribué à la stabilité de Procivis SMC TP, société coopérative qui réaffecte l'intégralité de ses résultats distribuables à son objet social : offrir un logement digne à chacun.

Ce mode de fonctionnement, conforté par l'agrément ESUS, assure aux SACICAP du groupe une autonomie de financement et une capacité d'autofinancement de son développement, y compris dans une conjoncture contrainte.

Le groupe a maintenu son ancrage territorial régional, échelle pertinente de son activité, et a poursuivi ses interventions en accession, en location et en rénovation au service des territoires sur lesquels il est implanté.

L'engagement RSE et environnemental a irrigué l'ensemble des activités : sobriété foncière, plans de rénovation énergétique, projet UP GRADE (appel à projets ORENO de l'ADEME), certification Engagé RSE AFNOR, et près de 14 M€ investis dans les missions sociales et environnementales (187 % des engagements de la convention 2023-2030 avec l'État) et plus de 40 M€ depuis 2003.

Cet engagement s'est traduit en 2025 par la création du fonds de dotation et le déploiement de deux premiers projets : la Maison Moirée à Rodez, réhabilitation d'un bâtiment en faveur de l'accès à la culture, et un habitat inclusif à Toulouse, réhabilitation de six logements destinés à de jeunes adultes atteints d'un trouble du spectre autistique.

Les actions RSE du groupe, dont l'un des piliers — les missions sociales et environnementales — sont développées dans un rapport dédié et annexé au présent rapport.

• Structure

Le conseil d'administration est composé au 31 décembre 2025 de 15 membres.

Au cours de la présente assemblée générale, sera proposé :

- Le renouvellement du mandat d'administrateur du Conseil départemental de la Haute-Garonne représenté par Monsieur Julien KLOTZ,
- La démission de Monsieur Christian THOMASSON à date d'effet de la présente assemblée générale,
- La ratification cooptation de Monsieur Christian CARLES,
- La nomination de Christophe PALOUS.

La vie sociale de l'entreprise s'est déroulée normalement avec une assemblée générale (25 juin 2025) et 3 conseils d'administration (09 avril, 25 juin et 18 décembre 2025).

Le conseil a par ailleurs fait évoluer ses règles de fonctionnement interne, à travers l'adoption d'un règlement intérieur actualisé, visant à préciser les modalités de participation et à renforcer l'assiduité des administrateurs.

Actionnariat au 31 décembre 2025

○ Répartition par catégories

Au 31 décembre 2025, les 40 associés de PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES sont ainsi répartis par catégories :

Catégories		Nombre d'associés	Nombre de parts
Catégorie 1	Accédants à la propriété	4	4
Catégorie 2	Salariés	1	1
Catégorie 3	Collectivités territoriales et groupements	7	24 362
Catégorie 4	Organismes HLM	3	70
Catégorie 5	Partenaires économiques et sociaux privés	5	20 327
Catégorie 6	Autres SACICAP	3	54 623
Catégorie 7	Personnes physiques contribuant par tout moyen au projet	8	63
Catégorie 8	Bénévoles historiques	9	38
Total		40	99 488

○ Répartition par collèges

Au 31 décembre 2025, les collèges de la PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES sont ainsi constitués :

Collèges (indiquer pour chaque collège l'intitulé retenu)	catégorie d'associés composant le collège	% de capital détenu par chaque collège	% des droits de vote de chaque collège
Collège 1 : Autres SACICAP et leurs filiales	6	54.90%	10%
Collège 2 : Collectivités locales et Groupements	3	24.49%	20%
Collège 3 : Synergie logement social	4	0,07%	10%
Collège 4 : Développement – Partenaires impliqués dans l'accession sociale et les missions sociales	7	0,06%	50%
Collège 5 : Cohésion et développement	1, 2, 5 et 8	20.47%	10%
TOTAL		100,00%	100%

○ Associés ayant acquis ou perdu la qualité d'associé au cours de l'exercice

-Entrées d'associés : 0

Néant

-Sorties d'associés : 3

- 3 sorties du collège 5 « Cohésion et développement », catégorie 8 « Bénévoles historiques ».

Associé(e)	Date	Collège	Catégorie	Nb parts	Capital (€)
LABESSAN Sylvie	18/12/2025	5	8	1	15 €
GARRABE Marie-Françoise	18/12/2025	5	8	6	90 €
GARRABE Gérard	18/12/2025	5	8	1	15 €
Total				8	120 €

○ Capital social au 31 décembre 2025

Le montant du capital social de la société au 31 décembre 2025 s'élève à : 1 492 320 € (un million quatre cent quatre-vingt-douze mille trois-cent-vingt euros) divisé en 99 488 parts sociales de 15 € chacune.

- **Conditions d'admission des associés dans les catégories et collèges**

Nous vous rappelons que le conseil d'administration de la société, conformément à l'article 11-2 des statuts a précisé les modalités d'admission des associés dans les catégories et collèges, dans le cadre d'un règlement intérieur que nous vous rappelons ci-dessous :

- **Pour la catégorie 1 : accédants à la propriété**

Le nombre d'associés entrant dans la catégorie des « bénéficiaires » ne peut être inférieur à un.

Les accédants à la propriété sont informés par tout moyen des particularités de la SACICAP dès leur première opération.

Sont pris comme critères d'admission à cette catégorie, la nature du contrat dont bénéficie l'accédant à la propriété, sa durée, ... selon les modalités qui seront précisées dans le règlement intérieur adopté par le conseil d'Administration

- **Pour la catégorie 2 : salariés**

Le nombre d'associés entrant dans la catégorie des salariés ne peut être inférieur à un.

Sont pris comme critères d'admission à cette catégorie, la nature du contrat de travail, l'ancienneté du salarié, ... selon les modalités qui seront précisées dans le règlement intérieur adopté par le conseil d'Administration.

- **Pour la catégorie 3 : collectivités territoriales et leurs groupements**

Le nombre d'associés entrant dans la catégorie « collectivités territoriales et leurs groupements » est au minimum d'un.

Sont pris comme critères d'admission en qualité d'associé de cette catégorie, les opérations d'habitat social réalisées par la société en liaison avec la collectivité territoriale concernée, l'intérêt que celle-ci aura manifesté en faveur de l'accèsion sociale à la propriété et son intention de développer ce type d'opérations dans les 2 ans de la demande d'admission.

- **Pour la catégorie 4 : organismes HLM**

Le nombre d'associés entrant dans la catégorie « organismes HLM » est au minimum d'un.

Sont notamment pris en compte comme critères d'admission en qualité d'associé de cette catégorie : l'importance du parc social détenu, la capacité de l'organisme à satisfaire à l'engagement de relogement des accédants à la propriété rencontrant des difficultés, les synergies existantes ou à mettre en œuvre avec la SACICAP, la qualité de l'actionnariat de référence... selon les modalités qui seront précisées dans le règlement intérieur adopté par le conseil d'Administration.

- **Pour la catégorie 5 : partenaires économiques et sociaux privés**

Le nombre d'associés entrant dans cette catégorie est au maximum de trente personnes.

Sont pris comme critères d'admission en qualité d'associé de cette catégorie, l'implication passée et future des partenaires dans la vie de la société, la synergie pouvant être trouvée entre les secteurs d'activité, l'absence d'incompatibilité avec le projet économique et social de la SACICAP... selon les modalités qui seront précisées dans le règlement intérieur adopté par le conseil d'Administration.

- **Pour la catégorie 6 : autres SACICAP**

Le nombre d'associés entrant dans cette catégorie est au maximum de trente personnes.

Les autres SACICAP adhérentes à l'UES-AP ou leurs filiales détenues majoritairement pourront être admises en qualité d'associé de cette catégorie en fonction de l'ancienneté de leur participation au capital de la société, des synergies trouvées dans la conduite de leurs projets respectifs, de la cohésion qui peut résulter de l'échange d'expériences, ... selon les modalités qui seront précisées dans le règlement intérieur adopté par le conseil d'Administration.

- **Pour la catégorie 7 : personnes physiques et morales contribuant par tout moyen au projet**

Le nombre d'associés entrant dans cette catégorie est au maximum de cinquante personnes.

Sont notamment pris comme critères d'admission en qualité d'associé de cette catégorie, l'ancienneté au sein de la société en tant qu'Actionnaire ou Administrateur, l'action en faveur de l'intérêt social et du projet, l'apport en termes d'image, la qualification dans le domaine du logement présentent un réel intérêt pour l'action conduite par la SACICAP.

- **Pour la catégorie 8 : bénévoles historiques**

Le nombre d'associés entrant dans cette catégorie est au maximum de cinquante personnes.

Sont notamment pris comme critères d'admission en qualité d'associé de cette catégorie, l'ancienneté au sein de la société en tant qu'Actionnaire ou Administrateur.

- **Prises de participations ou cessions significatives**

Prises de participations (dans SCCV, SNC, SARL) :

- BEDADIA (SNC) : 4 parts à 0,25 € sur un capital de 100 €, soit une participation à hauteur de 1 % par suite de création de société immatriculée le 18/02/2025.

Cessions de participations (dans SCCV, SNC, SARL, ...)

- SCCV ROUTE DE MONTAIGUT : cession de la totalité des parts sociales (40) au profit de Eclisse Promotion ; capital de 100 € : Eclisse Promotion 400 parts à 0,25 € (100€) le 15 octobre 2025.

- SCCV ZAC SAINT-MARTIN : cession de la totalité des parts sociales (196) au profit de Eclisse Promotion ; capital de 100 € : Eclisse Promotion 400 parts à 0,25 € (100€) le 15 octobre 2025.
- SNC 48 RUE MATABIAU : cession de la totalité des parts sociales (196) au profit de Eclisse Promotion ; capital de 100 € : Eclisse Promotion 400 parts à 0,25 € (100€) le 15 octobre 2025.

3 LES RESULTATS FINANCIERS

3.1 Comptes

La production de l'exercice 2025 est de 57 K€ (contre 0 K€ pour l'exercice précédent).

Les consommations en provenance des tiers sont de 181 K€ (contre 183 K€ en 2024). Ces consommations reprennent les divers achats et services extérieurs dont :

- la refacturation de Procivis SMC pour 51 K€ (74 K€ en 2023)
- honoraires : 12 K€ (CAC, ...)
- cotisations (UES AP, ADIL, USH...) : 83 K€
- loyer (voiture, locaux) : 15 K€
- frais bancaires : 2 K€...

La valeur ajoutée s'élève à -125 K€ contre -183 K€ en 2024.

Les impôts et taxes en 2025 (27 K€) sont inférieurs au montant en 2024 (36 K€). Cela provient d'une baisse de la TVA non récupérable.

Les charges de personnel sont de 35 K€ (contre 34 K€ en 2024).

L'excédent brut d'exploitation est en hausse de -187 K€ contre - 253 K€ en 2024. La hausse de l'EBE est due essentiellement à la diminution de la refacturation, de la baisse de la TVA non récupérable et des assurances.

Les charges diverses d'exploitation sont de 13 K€. Elles se composent essentiellement des indemnités compensatrices versées aux administrateurs, des dotations aux amortissements sur immobilisations et de pertes sur créances liées aux missions sociales.

Les produits divers d'exploitation sont de 3 K€ composés d'une reprise de provision sur dépréciations de comptes courants de la SCCV La Fabrique.

Le résultat d'exploitation ressort à -197 K€ contre -267 K€ en 2024.

Les produits financiers ressortent à 459 K€ contre 432 K€ en 2024. Ils comprennent :

- Les dividendes pour 240 K€ composés essentiellement des dividendes reçus de SMCI pour 131 K€ et des dividendes des SCCV filiales pour 109 K€
- Les frais de gestion des prêts missions sociales pour 3 K€,
- Les produits des placements pour 100 K€ (contre 114 K€ en 2024),
- Le Boni de liquidation de la SCCV Les 3 Violettes pour 1 K€
- Les autres produits financiers pour 113 K€
- Une reprise de provision sur prêts missions sociales pour 3K€

Les charges financières sont de 13 K€ contre 29 K€ en 2024. Elles sont constituées par une provision sur les prêts missions sociales (2 K€) et par les pertes des SCCV filiales (11 K€)

En l'absence de résultat exceptionnel, le résultat net ressort donc à 249 K€, contre 415 K€ pour 2024.

3.2 Bilan

Le bilan, établi au 31 décembre 2025, constate un total de 16 088 K€, contre 16 223 K€ en 2024.

A l'actif

Les immobilisations corporelles nettes sont de 14 K€.

Les immobilisations financières nettes sont de 9 560 K€ (5 277 K€ en 2024), comprenant les participations pour 2 867 K€ nettes des dépréciations sur titres enregistrées et les prêts missions sociales pour 6 693 K€. Le montant de la dépréciation sur les titres CIFD s'élève à 19 302 K€ pour un total de 19 845 K€ enregistrés en titres de participation.

En complément, l'encours des prêts missions sociales est de 6 693 K€ (2 410 K€ en 2024) provisionné pour 13 K€.

Les créances sont de 4 128 K€ contre 7 987 K€ en 2024. Ces créances correspondent principalement aux avances de trésorerie 4 086 K€ en compte courant faites principalement à PROCIVIS SMC dans le cadre de la gestion du groupe PROCIVIS SMC TP. Sur l'exercice 2023, une provision sur dépréciation sur le compte courant de la SNC Le Belvédère avait été constatée à hauteur de 100% soit 3 K€ et à hauteur de 50% sur le compte courant de la SCCV La Fabrique soit 8 K€. La provision sur dépréciation sur le compte courant de la SCCV La Fabrique a été reprise sur l'exercice 2024.

La situation de trésorerie s'établit à 2 386 K€ en 2025 contre 2 949 K€ en 2024 soit une baisse de 563 K€.

Au passif

Les capitaux propres sont de 15 300 K€ contre 15 051 K€ en 2024.

Les dettes passent de 1 094 K€ en 2024 à 753 K€ en 2025. Ces dettes correspondent principalement à la refacturation de Procivis SMC payée début 2025 et à l'avance de l'AREC pour une copropriété dans le cadre des missions sociales.

3.3 Résultats financiers des 5 derniers exercices

	2025	2024	2023	2022	2021
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	1 492 320	1 492 440	1 492 440	1 500 000	1 299 885
Nombre de parts sociales	99 488	99 496	99 496	100 000	86 659
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	-	-	-	-	-
Résultat avant impôt, amortissements et provisions	253 861	381 683	377 474	324 498	931 506
Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-	-
Résultat net	249 251	414 827	243 258	214 998	- 4 488 331
Résultat distribué	-	-	-	-	-
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, mais avant amortissements et provisions	2,55	3,84	3,79	3,24	10,75
Résultat après impôt, amortissements et provisions	2,51	4,17	2,44	2,15	- 51,79
Dividende attribué	-	-	-	-	-
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	-	-	-	-	-
Masse salariale	22 182	21 855	21 218	19 852	20 548
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales ...)	12 529	12 499	11 622	11 517	11 736

3.4 Autres points

○ Délais de paiement des fournisseurs et des clients

En application des dispositions de l'article D.441-6 du Code de commerce, il est précisé les délais de paiement des fournisseurs et des clients au 31 décembre 2025.

Article D.441 I.-1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							Article D.441 I.-2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)		0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
(A) Tranches de retard de paiement													
Nombre de factures concernées	1					1	0					0	
Montant total des factures concernées H.T	- €	- €	- €	1 418,62 €	1 418,62 €							- €	
Pourcentage du montant total des achats H.T de l'exercice	0,00%	0,00%	0,00%	0,78%	0,78%								
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T de l'exercice													
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre de factures exclues	0					0							
Montant total des factures exclus	0					0							
(C) Délais de paiement de références utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)													
Délai de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux					Délais légaux							

○ Charges et dépenses non déductibles

En application de l'article 223 quater du code général des impôts, on constate qu'il existe 0 euros de charges ou dépenses non déductibles fiscalement (article 39-4 du code général des impôts).

○ Indemnités compensatrices au titre de l'exercice 2026

Depuis 2008, sur recommandation de la Chambre syndicale et délibération du conseil d'administration de la société en date du 5 mars 2008, le mandat d'administrateur est rémunéré par l'allocation de jetons de présence, dont le montant global est fixé par l'assemblée générale ordinaire et dont la répartition est faite au prorata des présences aux séances.

Par recommandation du conseil d'administration de l'UES-AP en date du 9 décembre 2014, la somme globale au titre des indemnités compensatrices est fixée dans la limite maximum du plafond fixé par l'article 210 sexies du CGI pour les sociétés employant moins de 5 personnes, soit à ce jour 457 € au titre d'un exercice par membre du conseil, et ce quel que soit le nombre de personnes employées par la SACICAP concernée.

En application de ces dispositions, il reviendra à la prochaine assemblée générale de fixer le montant global, soit un total maximal annuel pour 2026 de 7 312 € (457 € x 16 administrateurs) au titre de la rémunération des mandats d'administrateur par l'allocation d'indemnités compensatrices.

Le conseil d'administration pourra ensuite librement répartir ladite somme entre les administrateurs.

- **Affectation du résultat**

L'assemblée générale, sur proposition du conseil d'administration du 16 avril 2026, décide d'affecter la somme de 249 251 €, représentant le bénéfice comptable de l'exercice 2025 comme suit :

-	Réserve légale	0.00 €
-	Réserve statutaire	124 626 €
-	Dividendes	0,00 €
-	Autres réserves impartageables	124 626 €
-	Réserve de prévoyance	0,00 €
-	Report à nouveau	0,00 €

Le total des sommes nettes distribuées s'élèvera à zéro.

Il est rappelé que la société n'a distribué aucun dividende au titre des trois précédents exercices.

4. EVENEMENTS POST-CLOTURE

Les opérations militaires survenues au Moyen-Orient à compter du 28 février 2026 constituent un événement postérieur à la clôture n'ayant pas d'incidence sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2025.

À la date d'arrêt des comptes, la société a procédé à une analyse des conséquences potentielles de cette situation géopolitique et sur l'impact possible sur les activités de promotion et de services immobiliers de ses participations dans ses filiales opérationnelles au regard de l'évolution possible des coûts des matières premières et des matériaux de construction ainsi que des conditions de financement des projets.

Il a été conclu que cet événement n'a pas d'impact significatif sur l'activité, la situation financière ou les perspectives de la société.

La société continue de suivre attentivement l'évolution de la situation et ses éventuelles incidences économiques sur son activité et celle de ses filiales.

5. LES PERSPECTIVES

Eclisse Promotion

La société poursuit ses grandes opérations structurantes avec le permis de construire de Brouardel obtenu au 1er trimestre 2026 et le démarrage des travaux prévus à la Cité administrative de Toulouse (livraison horizon 2030). Sur le plan environnemental, Éclisse vise l'intégration d'une stratégie de construction hors site et l'amélioration du tri et de la valorisation des déchets de chantier, dans le prolongement de l'essai réussi sur Pachamama.

L'attention demeurera portée aux réserves foncières, aux fonds propres et au maintien d'un bon taux de rentabilité des opérations tout en demeurant attentif à la bonne adaptation de la production aux attentes et données du marché.

OFS STON

L'organisme entend consolider sa position de leader du Bail Réel Solidaire sur la métropole toulousaine en concrétisant les nombreux lancements de 2025 encore en cours de commercialisation (Respire, Gaïa, Abélia, Domaine Saint-Germain, Aria). La priorité reste de renforcer la structuration de la filiale autour d'une gouvernance exigeante, d'une gestion sécurisée et d'un dialogue constant avec les collectivités, pour en faire un outil pérenne d'accession accessible.

Sud Massif Central Habitat

La société entre dans la première phase opérationnelle de son plan de rénovation énergétique 2025-2027 (174 logements pour 7,4 M€, priorité aux passoires énergétiques), après le lancement aux Cazes à Saint-Affrique. La filiale prolongera aussi sa démarche environnementale en accompagnant ses locataires vers un tri plus responsable.

Un changement de direction générale a été opéré en mai 2026.

Immo de France SMC et ses filiales

Immo de France SMC, associé unique dans ses agences de Villefranche-de-Rouergue, Mende et dorénavant Toulouse et Figeac et Decazeville, change de dimension en termes de chiffre d'affaires et de périmètre et se positionne désormais comme un groupe de services immobiliers devant développer une politique commune en vue d'une optimisation des moyens et des modes de fonctionnement tout en analysant les risques et dans le respect des particularités des territoires.

Les équipes syndic conduiront, à partir de 2026, les premières expérimentations de l'offre de contractant général UP GRADE sur des copropriétés pilotes, afin de valider le modèle avant sa généralisation. Immo de France poursuivra par ailleurs son rôle d'accompagnement réglementaire, à l'approche de l'obligation de Plan Pluriannuel de Travaux étendue à toutes les copropriétés en 2027.

Procvivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées

En 2026, le groupe entend inscrire sa démarche dans la continuité en intensifiant son impact sociétal et en avançant les obligations réglementaires en s'appuyant sur ses fondamentaux financiers, la solidité de son modèle coopératif pour poursuivre son développement.

L'année sera marquée par le renforcement de sa politique RSE dont Le déploiement des projets du fonds de dotation (la réhabilitation de la Maison Moirée à Rodez et habitat inclusif à Toulouse), la restitution de la feuille de route « stratégie environnement 2030 » menée avec BPI France, un nouvel audit de certification Engagé RSE AFNOR, la poursuite de ses missions sociales et environnementales engageant le groupe sur les territoires Sud Massif Central et Toulouse Pyrénées jusqu'en 2030 pour plus de 20 millions d'euros.

Le groupe identifie aussi en 2026 dans l'intégration des technologies d'intelligence artificielle un levier d'amélioration de sa performance opérationnelle, dont la mise en œuvre sera conduite de manière progressive et maîtrisée.

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
Société anonyme coopérative d'intérêt collectif
Pour l'accèsion à la propriété
Société à capital variable
181, Route d'Albi – 31200 TOULOUSE
SIRET 590 805 396 000 116 RCS TOULOUSE

ANNEXES
AU RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 24 JUIN 2026

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
Société anonyme coopérative d'intérêt collectif
Pour l'accèsion à la propriété
Société à capital variable
181, Route d'Albi – 31200 TOULOUSE
SIRET 590 805 396 000 116 RCS TOULOUSE

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
EXERCICE 2025

1. Mandats et fonctions exercés par chaque mandataire social

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4, alinéa 1, 1° du code de commerce, est dressée ci-dessous la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social de la société durant l'exercice :

Monsieur Claude GRAND

Né le 24/12/1954 à TONNEINS (47)

Demeurant 21, boulevard d'Estournel 12000 RODEZ

Président, administrateur	PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
Président, administrateur	PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL
Membre du Conseil de Surveillance	RAGT Rouergue Auvergne Gévaudan Tarnais
Administrateur	IMMO DE FRANCE SUD MASSIF CENTRAL (représentant Eclisse Promotion)
Administrateur	ECLISSE PROMOTION
Président, administrateur	OFS STON (représentant PROCIVIS Sud Massif Central) fin mandat le 30/11/2025
Administrateur	SUD MASSIF CENTRAL HABITAT
Membre du bureau	ASSOCIATION DES PRESIDENTS DE SACICAP

Monsieur Cyril GASPARETTO, Directeur général

Né le 21/12/1980 à TOULOUSE (31)

Demeurant 20 boulevard Laromiguière à Rodez (12)

Directeur général	PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES (SACICAP)
Directeur général	PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL (SACICAP)
Directeur général	ECLISSE PROMOTION (SA)
Président	IMMO DE FRANCE TOULOUSE (nomination le 07/01/2025)
Directeur général	IMMO DE FRANCE TOULOUSE BALMA
Directeur général	OFS STON (démission le 30/11/2025)
Président	(représentant PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL) (depuis le 17/12/2025)
Administrateur	(démission le 17/12/2025)
Vice-Président, administrateur	SUD MASSIF CENTRAL HABITAT (ESH)
Administrateur	CAUTIALIS (représentant PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL)
	(président du comité d'audit)
	(président du comité des risques)
Administrateur	SUD MASSIF CENTRAL LOGEMENTS (GIE)
	(représentant PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL)
Administrateur	AVEYRON HABITAT (ESH) (Représentant Procivis Logement Social)
Administrateur	HABITAT SOCIAL OCCITANIE (rep. PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES)
Administrateur	GIE LOGIMIP (représentant PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES)

Administrateur	PROCIVIS UES AP (SA)
Administrateur	PROCIVIS LOGEMENT SOCIAL SAS (rep.PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL)
Directeur général délégué	FERRONNERIES DU MIDI (SA)
Directeur général	HOLDING FM (SAS) Représentant SNC BROUARDEL BEARNAIS
Directeur général	SAS NOLD (représentant PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL)
Président	HOLDER FINANCES

ALTEAL

Né le 16/07/1965 à TOULOUSE (31)

Demeurant 4, rue François Villon 31700 CORNEBARRIEU

Administrateur, représentant la société ALTEAL
 Directeur Général
 Administrateur
 Directeur Général Délégué
 Administrateur
 Administrateur
 Administrateur
 Administrateur

Représentée par Monsieur Philippe TRANTOUL

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
 ALTEAL
 SOCIETE LOCALE D'EPARGNE HAUTE-GARONNE OUEST
 SAC Habitat en région Occitanie
 SA HLM Un Toit pour Tous
 SA HLM ALOGEA (représentant SAC HER Occitanie)
 SCIC Solenterra
 SGA HLM Société Garantie Accession

ASSOCIATION D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT (ADIL 65)

Née le 15/09/1958 à BAGNERES DE BIGORRE (65)

Demeurant 19, rue Lordat, 65190 TOURNAY

Administratrice
 Directrice
 Administratrice

Représentée par Madame Anne COLAT PARROS

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
 ADIL 65
 OPH 65 (représentant ADIL 65)

Monsieur Bernard BIROT

Né le 04/08/1957 à ALBI (81)

Demeurant 5, Rue des Potiers 31000 TOULOUSE

Administrateur
 Administrateur
 Président, administrateur
 Administrateur
 Dirigeant

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
 PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL
 SUD MASSIF CENTRAL HABITAT
 OFS STON (représentant Sud Massif Central Habitat)
 BIROT Bernard (entrepreneur individuel – activités comptables et juridiques)

Monsieur Yves CALMEJANE

Né le 08/05/1962 à DECAZEVILLE (12)

Demeurant 154 rue du Quercy – 12000 RODEZ

Administrateur
 Président
 Administrateur
 Administrateur
 Administrateur

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
 IMMO DE FRANCE SUD MASSIF CENTRAL (SA)
 ECLISSE PROMOTION (représentant Sud Massif Central Immobilier SAS)
 PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL
 OFS STON (SCIC)

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU MURETAIN Représentée par : Monsieur Alain SOTTIL

Né le 10/03/1952 à MURET (31)

Demeurant 36, rue de la Ferranne – 31600 EAUNES

Administrateur, représentant la Communauté
d'agglomération du Muretain

Maire

Vice-Président

Représentant permanent Communauté
d'Agglomération du Muretain

Représentant permanent Communauté
d'Agglomération du Muretain

Représentant permanent Communauté
d'Agglomération du Muretain

Représentant permanent Communauté
d'Agglomération du Muretain

Représentant permanent Communauté
d'Agglomération du Muretain

Représentant permanent Communauté
d'Agglomération du Muretain

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

Mairie d'EAUNES

Société SIVOM SAGe

ADIL 31

ALTEAL

CIL

CRHH

OPH 31

SA les Chalets

COMMUNAUTE URBAINE TOULOUSE METROPOLE Représentée par : Monsieur Gérard ANDRE

Né le 12/09/1960 à ALGER (ALGERIE)

Demeurant 26, chemin de Lespinasse 31140 AUCAMVILLE

Administrateur

Maire

Vice-Président

Conseiller syndical

Délégué titulaire

Président

Délégué titulaire

Délégué titulaire

Délégué titulaire

Délégué titulaire

Délégué titulaire

Administrateur

Administrateur

Administrateur

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

VILLE D'AUCAMVILLE

TOULOUSE METROPOLE

TISSEO COLLECTIVITES

Conseil Métropolitain de Sécurité et de Prévention de la
Délinquance

Ecoles supérieure des arts du cirque Toulouse Occitanie

Etablissement Public Foncier Local du Grand Toulouse

Halle des mécaniques

Institut Supérieur des Arts de Toulouse

SEM d'Exploitation de Centre Culture Educatif et de Loisirs

Syndicat Mixte d'Etude pour entreprendre et mettre en
œuvre le schéma de cohérence territoriale de la grande
agglomération toulousaine

Etablissement Public du Capitole

Société Publique Locale Métronum

Tisséo Voyageurs

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ARIEGE

Née le 28/09/1950 à FOIX (09)

Demeurant 10 Route de Saint- Bauzeil 09100 BENAGUES

Administratrice

Présidente

Administratrice

Vice-Présidente

Présidente

Représenté par : Madame Marie-France VILAPLANA

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

Office HLM 09

CONSEIL DE SURVEILLANCE CHIVA

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'ARIEGE

Coopérative Un Toit pour tous

CONSEIL DEPARTEMENTAL DU GERS

Née le 7 janvier 1961 à AUBIET (32)

Demeurant 1, Bis Résidence Gabriel – 32200 GIMONT

Administratrice

Conseillère Départementale

Représenté par : Madame Hélène ROZIS LE BRETON

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

Canton Gimone Arrats – Département du Gers

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE

Né le 12/12/1972 à STRASBOURG (67)

Demeurant 37, rue de CUGNAUX – 31300 TOULOUSE

Administrateur

Conseiller départemental

Membre de la commission permanente

Président de la commission politique de la Ville

Délégué aux mobilités douces

Administrateur

Représentant permanent du Conseil Départemental de la Haute Garonne

Membre du Conseil d'administration

Administrateur

Salarié

Administrateur

Président

Administrateur, représentant permanent de la SA HLM des CHALETS

Administrateur

Administrateur

Président

Membre du Conseil d'école

Membre du Conseil d'école

Administrateur suppléant

Membre du Conseil Syndical

Administrateur

Membre du Conseil Syndical

Administrateur, trésorier

Représenté par : Monsieur Julien KLOTZ

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

Conseil Départemental Haute Garonne Canton de Toulouse I

SA HLM DES CHALETS

SCIC HLM DE LA HAUTE GARONNE

GIE GARONNE DEVELOPPEMENT

THALES AVS France

SCIC HLM NOTRE MAISON

MJC ROQUET

Occitalys Foncier (SA)

SCIC ENERCOOP MIDI PYRENEES

SAC GARONNOVA

ADIL 31

Institut national polytechnique de Toulouse (ENSEEIH)

Institut national polytechnique de Toulouse (ENSIACET)

Etablissement Public Foncier Occitanie

SMEA – Réseau 31

Régie de quartier Desbals Services

Syndicat mixte de remise en navigabilité du Tarn

CAUE 31

CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTES-PYRENEES

Né le 08/11/1952 à SAINT PE DE BIGORRE (65)

Demeurant 19, Route de Saint Vincent – 65380 LAMARQUE PONTACQ

Administrateur représentant le Conseil département des Hautes-Pyrénées

Maire

Vice-Président

Représenté par : Monsieur Marc BEGORRE

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

Mairie de LAMARQUE-PONTACQ

Communauté d'agglomération Tarbes Lourdes Pyrénées

Monsieur Robert DELRIEU

Né le 30/09/1948 à LAVAU (81)

Demeurant 12, rue Bertrand Clauzel 31500 TOULOUSE

Administrateur

Président commission appel d'offres

Administrateur et Président de la commission appel d'offres

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

PROMOLOGIS

EDENIS

PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL

Représentée par Madame Nathalie PLAT-SOLAZZI

Née le 4 mai 1965 à RODEZ (12)

Demeurant Place des Maçons à 12000 RODEZ

Administratrice

Administratrice

Gérante

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES (représentant PROCIVIS Sud Massif Central)

OFS STON

GROUPEMENT FORESTIER DU MAS CAPELIE

SICOVAL

Né le 18/02/1955 à FIGEAC (48)

Demeurant 1, Allée de la Guérinière – 31320 VIGOULET-AUZIL

Administrateur

Administrateur

Maire

14^e Vice-Président

Administrateur

Administrateur

Administrateur Vice-Président

Représenté par : Monsieur Jacques SEGERIC

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

OFS Occitalys Foncier

Mairie de Vigoulet-Auzil

SICOVAL

Association des Maires de France

SPL Enova Aménagement

SLE Caisse d'Epargne Midi Pyrénées

Monsieur Christian THOMASSON

Née le 16/04/1951 à LIBOURNE (33)

Demeurant 21, boulevard d'Estourmel 12000 RODEZ

Administrateur

Administrateur

Administrateur

Membre associé (mandature 2021-2026)

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

PROCIVIS SUD MASSIF CENTRAL

IMMO DE FRANCE SUD MASSIF CENTRAL

CCI AVEYRON

2. Commissaires aux comptes

Il est rappelé que les commissaires aux comptes sont :

Commissaire aux comptes titulaire : Albouy Associés Audit, 9 rue Camille Douls, Résidence Les Jacobins à Rodez (12000)

Commissaire aux comptes suppléant : GEC Conseil, 6, place Sainte-Catherine – Bât. B à Rodez (12000)

3. Conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du code de commerce

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-4, alinéa 1, 2° du code de commerce, sont mentionnées ci-dessous les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la société et, d'autre part, une autre société contrôlée par la première au sens de l'article L. 233-3, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales :

3.1 Conventions antérieurement autorisées et dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice

Convention de gestion d'encours des prêts missions sociales

Signataires : Procivis Toulouse Pyrénées / Procivis Sud Massif Central

Objet : gestion des prêts missions sociales (offres, actes, suivi administratif, recouvrement, suivi de la gestion)

Date d'effet : 30 juin 2016

Convention de prestation de services

Signataires : Procivis Sud Massif Central / PROCIVIS Toulouse Pyrénées (bénéficiaire)

Objet : mission d'assistance dans les domaines comptable, fiscal, juridique, social, informatique, administratif, missions sociales et gestion des actifs liés à leurs activités, assistance à la direction et au secrétariat général

Date d'effet : 1er janvier 2020 : prestations de services comptable, fiscal, social et informatique

Date d'effet : 15 juin 2020 : prestations de services missions sociales, assistance à la direction et au secrétariat général

Bail de location entre la SNC 181 route d'Albi et PROCIVIS Toulouse Pyrénées, associée de la SNC, pour une partie de ses locaux à usage de bureaux

Ce bail n'entrant pas dans l'objet social de ladite SNC est traité dans le cadre d'une convention réglementée.

Date d'effet : 1^{er} janvier 2021

3.2 Convention(s) conclue(s) sur l'exercice échu

- **Convention de trésorerie**

Signataires : Procivis Sud Massif Central, Procivis Toulouse Pyrénées / Sud Massif Central Immobilier

Objet : Les parties décident de se consentir mutuellement des avances de trésorerie en fonction des besoins de chacune.

Date d'effet : 1^{er} juillet 2025

Date de signature : 1^{er} juillet 2025

- **Bail de location entre la SNC 181 route d'Albi et PROCIVIS Toulouse Pyrénées, associée de la SNC, pour une partie de ses locaux à usage de bureaux**

Par suite de l'extension des bureaux, un nouveau bail a été mis en place entre la SNC 181 route d'Albi et la société Procivis Toulouse Pyrénées, associée de ladite SNC, annulant le bail conclu en mai 2021.

Au titre de ce bail, la SNC 181 route d'Albi loue à la société Procivis Toulouse Pyrénées, une partie du bâtiment de bureaux sis 181 route d'Albi à Toulouse (31200) et une partie de la « maison » située à la même adresse.

Ce bail conclu entre la SNC et la société n'entrant pas dans l'objet social de ladite SNC, ce bail sera traité dans le cadre d'une convention réglementée.

Date d'effet : 1er janvier 2025

4. Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale en matière d'augmentation de capital

Néant

5. Modalités d'exercice de la Direction générale

En application des dispositions de l'article L. 225-37-4, 4° du Code de commerce, conformément à la faculté offerte par l'article L. 225-51-1 du Code de commerce, les fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur général, ce dernier assumant la direction générale de la société, sont dissociées.

- Président du Conseil d'administration : Claude GRAND
- Directeur général : Cyril GASPAROTTO

PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES
Société anonyme coopérative d'intérêt collectif
Pour l'accèsion à la propriété
Société à capital variable
181, Route d'Albi – 31200 TOULOUSE
SIREN 590 805 396 RCS TOULOUSE

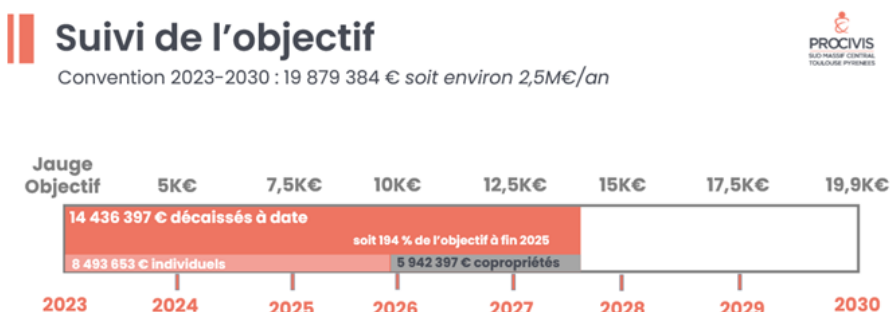
RAPPORT SUR LES MISSIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES
EXERCICE 2025

Conformément à l'article L 215-1-2 du CCH et l'article 40 de nos statuts, le présent rapport est annexé au rapport d'activité présenté à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Il rend compte de l'exécution de la Convention signée avec l'Etat le 24 janvier 2023.

Depuis le 1er janvier 2008, notre société a affirmé son engagement à favoriser le financement des logements des ménages modestes dans le cadre des Politiques Locales de l'Habitat et des décisions prises par l'UES-AP.

Le présent rapport fait état des données consolidées de PROCIVIS Sud Massif Central et PROCIVIS Toulouse Pyrénées.

1. DONNEES CHIFFREES EN 2025



Le niveau de décaissement atteint à fin 2025 s'élève à 14,4 M€, soit un rythme nettement supérieur à la trajectoire initiale de la convention 2023-2030. Ce montant représente près de 194 % de l'objectif fixé à horizon 2025, traduisant une forte mobilisation du dispositif. La répartition entre logements individuels (8,5 M€) et copropriétés (5,9 M€) reste équilibrée, avec une dominante sur l'habitat individuel.

Logement individuel

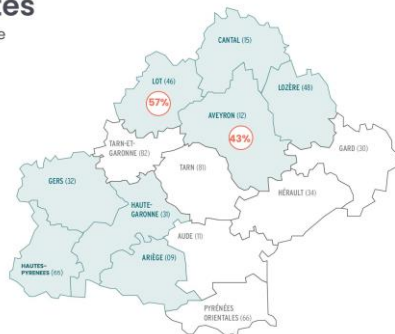
Répartition territoriale



2025

Copropriétés

Répartition territoriale



2025

L'activité 2025 sur le segment du logement individuel apparaît concentrée sur quelques territoires, avec une contribution majoritaire de certaines zones. D'autres intercommunalités présentent des niveaux d'engagement plus modérés, illustrant des dynamiques territoriales contrastées dans le déploiement des aides.

Sur le segment des copropriétés, l'année 2025 n'est pas caractéristique de l'activité habituelle puisqu'aucune convention n'a été signée sur le territoire du Grand Mirail. Les départements du Lot et de l'Aveyron poursuivent toutefois leur rythme d'engagement.

Encours au 31 décembre 2025

L'encours des prêts PMS en 2025 est en recul de 14 % par rapport à 2024, pour s'établir à 4,1 M€. Cette baisse s'observe également sur l'encours net, tandis que le niveau de provisions reste globalement stable. Cette évolution traduit un ralentissement de la production notable voulu par le conseil d'administration.

2. LES PARTENARIATS EN 2025

Les partenariats missions sociales mis en place sur le territoire dans le cadre des politiques locales du logement

Le Groupe est signataire de 73 conventions de partenariats sur les 8 départements. Ce grand nombre de convention signées s'explique par la transition entre les dispositifs d'OPAH et PIG et le disposition de Pacte territorial dont l'animation de la réhabilitation des territoires est assurée par le volet 3 de ces pactes. Ces conventions conservent le volet animation des partenariats via les collectivités, les services de l'Etat et les opérateurs.

Les conventions en cours durant l'année 2025 sont présentées ci-dessous.

Département de l'Ariège

1. OPAH Haute Ariège
2. OPAH RU Lezat sur Lèze – Mas d'Azil – Fossat – Daumazan sur Arize
3. OPAH RU de Foix, Varilhes, Verniolle et Montgailhard
4. OPAH RU Pamiers, Saverdun et Mazères,
5. OPAH RU de Saint Giron,
6. Pacte territorial Arize Lèze
7. Pacte territorial Portes Ariège Pyrénées
8. PIG Agglo Pays de Foix Varilhes
9. PIG CC Portes d'Ariège Pyrénée
10. PIG Couserans Pyrénées
11. PIG Pays de Tarascon

Département de l'Aveyron

1. PIG Départemental

2. OPAH Millau Grands Causses
3. OPAH RCB Decazeville
4. OPAH RU Centre Ancien RODEZ
5. OPAH Aubrac Carladez Viadène
6. OPAH RU Villefranche-de-Rouergue
7. OPAH communauté de communes Terres d'Apcher-Aubrac-Margeride
8. OPAH RU avec volet copropriétés en difficulté Commune de Saint Affrique
9. Pacte territorial Aveyron (nouveau 2025)

Département du Cantal

1. PIG de Lutte Contre la Précarité Energétique
2. OPAH RU Aurillac
3. OPAH RU CABA
4. PIG et OPAH St Flour
5. OPAH Chataigneraie Cantalienne
6. OPAH RR Hautes Terres Communautés
7. OPAH RR Cère et Goule en Carladez

Département du Gers

1. Anah Gers
2. Conseil Départemental 32
3. OPAH RR CC Ténarèze
4. OPAH Grand Auch Cœur de Gascogne
5. OPAH RU Grand Auch Cœur de Gascogne
6. OPAH RR Lomagne Gersoise
8. PIG CC Bas Armagnac
9. OPAH CC Bastides et Vallons du Gers
10. PIG Armagnac Adour
11. OPAH CC D'Artagnan en Fezensac
12. OPAH Astarac
13. Pacte territorial Grand Auch Cœur de Gascogne
14. Pacte territorial Artagnan en Fezensac
15. Pacte territorial Gascogne Toulousaine, Grand Armagnac, Lomagne Gersoise, Bas Armagnac

Département de la Haute-Garonne

1. OPAH Multisites Copropriétés, Plan Initiative Copropriétés,
2. PIG du département de la Haute-Garonne « Eco Renov' »
3. PIG de Toulouse Métropole :
 - Logements Performants,
 - Amélioration de l'Habitat Indigne,
4. PIG amélioration de l'habitat du SICOVAL,
5. PIG du Pays de Comminges
6. OPAH RU Revel Action Cœur de Ville
7. OPAH RU Saint Gaudens
8. Convention ORT Montréjeau
9. OPAH RU Villemur sur Tarn
10. OPAH CC Tarn Agout

Département des Hautes-Pyrénées

1. Conseil Départemental 65
2. OPAH Tarbes - Lourdes - Pyrénées,
3. OPAH RU Tarbes
4. OPAH RU Lourdes
5. OPAH Adour-Madiran,
6. OPAH Pays des Vallées des Gaves,
7. OPAH Plateau de Lannemezan Neste Barousse,

8. OPAH Haute-Bigorre,
9. OPAH Pays des Coteaux,

Département du Lot

1. OPAH RU multisites Grand Cahors
2. OPAH RU Cahors centre
3. PIG Grand Quercy
4. OPAH RU multisites Grand Figeac
5. PIG Figeac
6. OPAH multi sites CC Causses et Vallée de la Dordogne (Cauvaldor)
7. PIG Cauvaldor

Département de la Lozère

1. PIG Départemental
2. OPAH CB Marvejols
3. OPAH Gévaudan
4. OPAH CC des Terres d'Apcher-Margeride-Aubrac
5. OPAH DC Cœur de Lozère

6. LES PERSPECTIVES POUR 2026

Les perspectives du groupe Procivis Sud Massif Central Toulouse Pyrénées en matière de missions sociales et environnementales s'inscrivent dans le cadre de la réforme récente des dispositifs de l'ANAH, marquée par la généralisation de Mon Accompagnateur Rénov' et le renforcement des exigences d'accompagnement des propriétaires occupants, désormais obligatoires pour l'accès aux aides les plus structurantes.

Dans le même temps, l'abaissement des plafonds de travaux éligibles en 2026 conduit à une diminution du montant moyen des subventions par rapport à 2025, ce qui peut affecter la solvabilité de certains projets.

Sur le début de l'exercice, les besoins en préfinancement demeurent globalement stables, traduisant une demande soutenue, notamment dans le cadre de MaPrimeRénov' et des aides déléguées.

Toutefois, la transition entre les dispositifs historiques (OPAH, PIG) et les nouveaux pactes territoriaux de l'habitat, désormais cadre d'intervention privilégié de l'ANAH, génère des effets de rupture temporaires : en 2026, le renouvellement des marchés d'ingénierie et d'animation entraîne une période de latence, certains opérateurs n'étant plus habilités à instruire ou accompagner les dossiers, ce qui freine ponctuellement le déclenchement de nouvelles opérations. À moyen terme, la montée en charge progressive de ces pactes territoriaux devrait permettre de stabiliser l'activité.

Par ailleurs, le segment des copropriétés présente des perspectives de relance significatives dès 2026, avec la signature d'au moins trois nouvelles conventions, représentant un volume d'engagement supérieur à 1,5 M€, confirmant le rôle structurant de ce levier dans la dynamique future du groupe.

RAPPORT SUR LA DEMARCHE RSE EXERCICE 2025

En 2025, ce sont près de 203 K€ investis dans l'économie sociale, solidaire et environnementale (hors missions sociales et environnementales).

1- Réduire l'impact environnemental de nos activités

SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Nos activités sont guidées par un objectif de sobriété foncière, privilégiant l'optimisation de l'existant à l'étalement urbain. Les opérations L'Essor, Cœur Sébazac et Racine en Aveyron mais aussi Ricochets, Nold, Brouardel, Respire dans la métropole toulousaine illustrent parfaitement cette démarche de requalification et de valorisation de sites déjà urbanisés. Cette logique s'inscrit dans une approche plus durable et responsable de l'aménagement du territoire.

UP GRADE

Une expérimentation pour accélérer la rénovation d'ampleur en copropriété

Cette initiative innovante est portée par un consortium réunissant Procivis SMC TP, Hellio, The Climate Company et d'autres partenaires banques et assureurs, dans le cadre de l'appel à projets ORENO de l'ADEME.

Face aux difficultés récurrentes rencontrées par les copropriétés pour engager des travaux de rénovation globale (montage complexe, multiplicité des interlocuteurs, financement contraint), UP GRADE propose une réponse structurée et innovante afin de :

- > **Simplifier le parcours de rénovation,**
- > **Réduire le reste à charge pour les copropriétaires,**
- > **Garantir les économies d'énergie réalisées après travaux.**

REQUALIFICATION URBAINE

- > **Brouardel** : requalification d'un ancien site industriel en quartier mixte, durable et tourné vers les besoins des habitants.
- > **Cité administrative** : reconversion de la cité administrative en un futur quartier métropolitain destiné à renforcer l'attractivité et la mixité du quartier.
- > **Maison Moirée** : réhabilitation d'un ancien foyer d'étudiants en centre d'art moderne.
- > **Teinturiers** : rénovation et surélévation d'un bâtiment en 80 hébergements pour jeunes actifs et 1200 m² de bureaux.

PLAN DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DE NOTRE PARC SOCIAL

En cohérence avec la Loi Climat & Résilience et la Stratégie Bas Carbone 2050, Sud Massif Central Habitat réaffirme son rôle d'acteur engagé pour un habitat social durable en Aveyron.

ÉLABORER UNE FEUILLE DE ROUTE DE TRANSITION

Après leur bilan carbone, Eclisse Promotion et les fonctions supports de Procivis SMC TP ont travaillé avec un expert de BPI France à établir une feuille de route de transition écologique à horizon 2030. L'objectif de cette « Mission de conseil Stratégie Environnement » est d'identifier les risques et opportunités de développement de l'entreprise en lien avec la transition environnementale et de prioriser les actions à engager. La restitution de ce travail interviendra en 2026.

RECYCLER ET VALORISER LES DÉCHETS DE CHANTIER

Eclisse Promotion a conclu un partenariat avec une société de récupération et traitement des déchets des chantiers. Un premier essai a été mené sur l'opération Pachamama et a permis une valorisation de 76 % des déchets de chantier. L'objectif d'au moins 70 % de réutilisation ou de recyclage des déchets produits imposé aux entreprises du bâtiment dans le cahier des clauses administratives particulières d'Eclisse Promotion est donc dépassé pour ce chantier ! Ce partenariat est voué à être décliné sur toutes les opérations menées par Eclisse Promotion.

Sensibiliser et former les collaborateurs

JOURNÉES « URGENCE CLIMATIQUE : COMPRENDRE ET AGIR EN ENTREPRISE »

Les 1er et 2 octobre 2025, nos collaborateurs se sont réunis à Toulouse pour une journée à la fois pédagogique et participative qui visait à renforcer une compréhension commune des enjeux climatiques et à favoriser le passage à l'action au sein des métiers du groupe Procivis SMCTP.

La matinée a débuté par une Fresque du Climat, un atelier collaboratif fondé sur les travaux scientifiques du GIEC, permettant à chacun de mieux comprendre les mécanismes du changement climatique et l'impact des activités humaines sur notre environnement.

L'après-midi a ensuite été consacrée à des ateliers "mise en action", durant lesquels les équipes ont réfléchi, en petits groupes, à des pistes concrètes d'actions collectives à mettre en œuvre dans les activités.

Objectif : imaginer ensemble des projets et leviers d'évolution pour tendre vers la neutralité carbone et renforcer la transition écologique du groupe Procivis SMCTP.

Après les sessions menées en Aveyron en septembre 2024, ces journées toulousaines ont permis de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs du groupe à ces enjeux essentiels et de poursuivre collectivement la dynamique engagée. Ces ateliers s'inscrivent pleinement dans notre démarche RSE globale, qui vise à construire un habitat responsable et durable, au service des territoires et des habitants.

ANIMATION DU PLAN MOBILITÉ EMPLOYEUR

Agir pour une mobilité plus sûre et plus responsable, ça commence aussi par la formation !

Maîtrise du risque routier professionnel

Des collaborateurs ont pu suivre ce module axé sur la sécurité et l'écoconduite, avec des objectifs concrets :

- Prendre conscience des comportements à risque au volant;
- Adopter une conduite plus souple, économique et respectueuse de l'environnement;
- Mieux connaître l'état et l'entretien de son véhicule;
- Respecter les obligations légales lors des déplacements professionnels.

Journée de formation à l'éco-conduite

Animée par une formatrice expérimentée, l'objectif de cette formation est clair : encourager une conduite plus souple, plus sécurisée et plus économique, afin de réduire la consommation de carburant, limiter les émissions polluantes et renforcer la sécurité routière.

Atelier d'information autour du vélo

Deux conseillères mobilité de la Maison du Vélo Toulouse sont intervenues dans nos locaux pour un atelier d'information autour du vélo.

Au programme de cet atelier :

- Des conseils sur les risques routiers, la lutte contre le vol, l'utilisation du vélo, les accessoires indispensables... ;
- De la documentation sur les différents services vélo existants sur le territoire ;
- Des cartes cyclables du territoire et des itinéraires personnalisés.

Les équipes ont aussi pu tester leurs mollets avec le Vélomixeur : quelques fruits et du jus de fruits dans le blender à l'avant du vélo, quelques coups de pédales... et voici un délicieux smoothie maison !

ATELIER DE SENSIBILISATION AU TRI DES DÉCHETS DE BUREAU

Dans la continuité de son plan d'action post bilan carbone, place à la sensibilisation au tri des déchets de bureau chez SMCH !

La référente tri de la Communauté de communes du Saint-Affricain, est venue répondre à toutes les questions et accompagner concrètement le bailleur social du groupe.

- Mise à disposition de sacs jaunes pour les recyclables ;
- Livraison de bioseaux pour les déchets organiques.

Une démarche simple, utile et engagée pour faire évoluer les pratiques au quotidien. Et ce n'est qu'un début ! Prochaine étape : accompagner nos locataires vers un tri plus responsable à leur tour. Parce que l'impact de nos actions prend tout son sens lorsqu'il devient collectif.

Accompagner les clients dans leur transition écologique

GUIDE DES PROPRIÉTAIRES

Eclisse Promotion a inséré dans le guide du propriétaire remis aux acquéreurs un paragraphe « Réduire son impact sur l'environnement ». Ce sont des outils pratiques pour calculer leur empreinte carbone personnelle et des astuces pour la réduire (basés sur les outils de l'ADEME). Ce guide comporte aussi une partie sur le respect et l'accueil de la biodiversité.

ECLISSE PROMOTION ET IMMO DE FRANCE SMC SOUTIENNENT LES INITIATIVES DE RODEZ AGGLOMÉRATION

Des pochettes en tissu contenant un guide pratique de tri des déchets sont distribuées aux clients acquéreurs ou locataires des logements proposés par le groupe Procivis SMC TP.

2- Être co-acteur du dynamisme territorial

Historiquement ancré dans ses territoires d'activité depuis plus de 100 ans, Procivis SMC TP agit au quotidien en s'engageant dans la vie culturelle, sportive et sociale contribuant ainsi à la cohésion sociétale et à l'attractivité locale.

UNE GOUVERNANCE COOPÉRATIVE PROFONDÉMENT ANCRÉE DANS SON TERRITOIRE

Composée de décideurs de la sphère publique (départements, communes, communautés de communes, organismes HLM,...), de partenaires économiques privés (dont la RAGT, acteur fondateur du groupe SMC) et publics (CCI), de partenaires sociaux (CAF), de banques locales..., la gouvernance de Procivis SMC TP est résolument coopérative et ancrée dans son territoire.

SOUTENIR LES ASSOCIATIONS LOCALES

Biodiversité : mécène du Canal du Midi

Culture : musée Soulages Rodez

Social : association Liens (restaurant d'insertion), association Face Aveyron et 31, Stop Exclusion Energétique
Sport : Roc Aveyron handball, Danse ton Monjoire, Rodez Rugby, Stade Toulousain, Toulouse Football Club, Colomiers Rugby, Championnat de Quilles aveyronnaises, Redes Padel, 4 Padel Colomiers, Rodez Aveyron Football, Lévézou Ségala Aveyron XV, AJSL football, Balma Sporting Club.

3- Soutenir les initiatives de nos territoires

➤ **Procivis SMC TP, signataire des conventions** des opérations programmées d'amélioration de l'habitat, des PIG et Pactes territoriaux sur 8 départements et s'engage ainsi à préfinancer sans frais les travaux de rénovation et d'adaptation des foyers les plus modestes.

➤ **Grande Soirée des Jeux de l'Inclusion à Toulouse**

Un événement fort organisé par Face 31, Les Entreprises s'engagent, le Collectif d'entreprises pour une économie plus inclusive, l'Agefiph, France Travail et Toulouse – Mairie et Métropole.

Le thème de cette édition : « L'âge n'est pas un frein, c'est un atout », brillamment animé par Joseph Shovanec, dans le cadre chaleureux de La Cabane des Halles de la Cartoucherie. Cette soirée a permis à Eclisse Promotion de rencontrer des candidats expérimentés, d'échanger autour de la place des 50 ans et + dans l'emploi et de réaffirmer une conviction forte de notre groupe : la mixité des parcours et des âges est une véritable richesse pour nos organisations.

➤ **Tournée Rénov'Acteurs**

Procivis SMCTP a été invité à présenter une initiative innovante portée par un consortium dans le cadre de l'appel à projets ORENO de l'ADEME. Face aux difficultés récurrentes rencontrées par les copropriétés pour engager des travaux de rénovation globale (montage complexe, multiplicité des interlocuteurs, financement contraint), UPGRADE propose une réponse structurée et innovante.

➤ **Rendez-vous de Centre Presse Aveyron : La RSE, un passage obligé ?**

Aux côtés d'acteurs engagés du territoire, Procivis SMC TP a été sollicitée pour intervenir lors de cette soirée riche en échanges sur les défis sociaux, environnementaux et économiques que rencontrent les entreprises aujourd'hui. L'occasion de partager la vision et les actions concrètes portées par le groupe Procivis SMCTP.

➤ **Une Course pour la Vie**

Procivis SMC TP et ses filiales se sont pleinement mobilisés pour l'évènement « 1 course pour la vie » organisé par l'association 1 Maillot Pour La Vie Association qui s'attache à accomplir les rêves de milliers d'enfants touchés par la maladie. Au total, nos collaborateurs ont parcouru 1 701 km en courant, en marchant ou à vélo, permettant de récolter 310 € pour cette cause qui nous tient à cœur.

4- Reconnaissance d'une démarche dynamique et solide

Procivis SMC TP souhaite inscrire sa démarche RSE dans la continuité en intensifiant son impact sociétal, en limitant son impact environnemental et en devançant les obligations réglementaires avec des engagements toujours plus ambitieux dans toutes ses activités.

Nous sommes convaincus que performance économique et solidarité sociétale sont indissociables. Alors avec détermination et enthousiasme, nous mobilisons chaque jour nos forces, nos talents et nos valeurs afin de participer à la construction d'un modèle économique vertueux et en offrant un logement digne et durable pour tous. **En 2025, le groupe a reçu plusieurs distinctions décernées par des organismes indépendants et reconnus qui confirment le sérieux et la crédibilité de ses engagements.**

Engagé RSE AFNOR niveau progression maintenu !

PROCIVIS SMC TP ÉCLISSE PROMOTION, un engagement RSE solide

L'évaluation de suivi de l'AFNOR confirme l'amélioration continue de la démarche RSE des holdings Procivis SMC et TP et de leur filiale Eclisse Promotion depuis l'obtention de la certification initiale en 2024.

- › Renforcement de 30 % des points forts initiaux
- › Action sur 50 % des pistes d'amélioration
- › Progression de 50 % des résultats extra financiers

Des avancées concrètes qui témoignent de cet engagement durable :

- › Travail d'envergure sur la décarbonation du parc immobilier (ORENO)
- › Innovations pour une construction plus durable (lauréat de deux Pyramides d'Argent pour des opérations responsables)
- › Création d'un fond de dotation pour accompagner des actions culturelles et sociales locales
- › Soutien pérenne de la vie associative locale par le mécénat et le sponsoring
- › Accompagnement renforcé des équipes

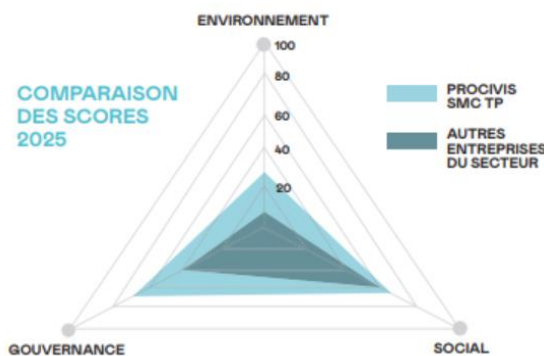
Suivi des indicateurs RSE

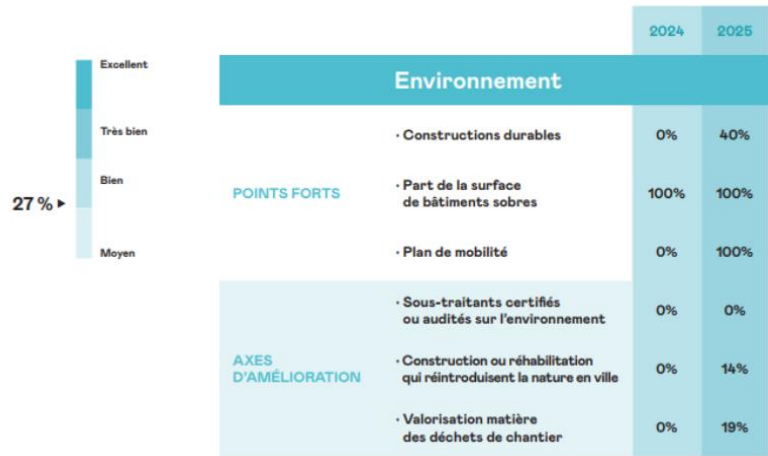
En 2025, le groupe Procivis SMC TP a doté Eclisse Promotion et ses fonctions supports d'un outil (logiciel d'aide EI) permettant d'évaluer et de suivre leur démarche RSE. Les données déclarées sont validées par les experts ZEI sur présentation de pièces justificatives. Les indicateurs demandés par l'outil sont très exigeants, ce qui encourage à aller toujours plus loin dans la démarche.

La méthodologie d'évaluation ZEI

L'objectif de cette méthodologie RSE est d'être complètement transparente pour permettre à tout type d'entreprise de progresser et de devenir expert de ses enjeux.

Elle a été reconnue et validée par un comité d'experts et est utilisée aujourd'hui par le Ministère de la transition Écologique, Bpifrance et de nombreux cabinets de conseil.





COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

A Rodez, le 30/06/2026



PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

Société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme
à capital variable
Siège social : 181 route d'Albi
31200 TOULOUSE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

**ALBOUY
ASSOCIES
AUDIT**

Résidence Les Jacobins
9 Rue Camille Douls
12000 Rodez

Adresse postale :
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX
Tél. 05 65 77 11 00
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS
RCS Rodez 800 538 951
N°TVA : FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie
des Commissaires aux Comptes
Région de Montpellier

WWW.ALBOUY-CONSULT.FR



PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

Société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme
à capital variable
Siège social : 181 route d'Albi
31200 TOULOUSE

RCS TOULOUSE B 590 805 396

-o0o-

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

A l'assemblée générale de la société PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES,

OPINION

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

A. RODEZ, le 30/06/2026



**ALBOUY
ASSOCIES
AUDIT**

Résidence Les Jacobins
9 Rue Camille Douls
12000 Rodez

Adresse postale :
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX
Tél. 05 65 77 11 00
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS
RCS Rodez 800 538 951
N°TVA : FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie
des Commissaires aux Comptes
Région de Montpellier

WWW.ALBOUY-CONSULT.FR



Indépendance

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

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « F. Changements de présentation comptable » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du règlement ANC 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

La note « B. Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe, et notamment le paragraphe « 3. Immobilisations financières » concernant la « Valorisation des titres de participation du Crédit Immobilier de France » expose le contexte, précise la dépréciation ainsi que la présentation des titres de participation.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables et de la présentation d'ensemble des comptes annuels retenus par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes annuels et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

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

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

ALBOUY ASSOCIES AUDIT

Résidence Les Jacobins
9 Rue Camille Douls
12000 Rodez

Adresse postale :
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX
Tél. 05 65 77 11 00
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS
RCS Rodez 800 538 951
N°TVA : FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie
des Commissaires aux Comptes
Région de Montpellier

WWW.ALBOUY-CONSULT.FR



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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

Autres informations

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

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 le Conseil d'Administration.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE 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.

**ALBOUY
ASSOCIES
AUDIT**

Résidence Les Jacobins
9 Rue Camille Douls
12000 Rodez

Adresse postale :
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX
Tél. 05 65 77 11 00
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS
RCS Rodez 800 538 951
N°TVA : FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie
des Commissaires aux Comptes
Région de Montpellier

WWW.ALBOUY-CONSULT.FR



Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à RODEZ, le 23 juin 2026

Pierre FABRE

✓ Certifié par  yousign

SARL ALBOUY ASSOCIES AUDIT
Pierre FABRE

**ALBOUY
ASSOCIES
AUDIT**

Résidence Les Jacobins
9 Rue Camille Douls
12000 Rodez

Adresse postale :
B.P. 303 – 12003 RODEZ CEDEX
Tél. 05 65 77 11 00
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS
RCS Rodez 800 538 951
N°TVA : FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie
des Commissaires aux Comptes
Région de Montpellier

WWW.ALBOUY-CONSULT.FR



Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes

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.

ALBOUY ASSOCIES AUDIT

Résidence Les Jacobins
9 Rue Camille Douls
12000 Rodez

Adresse postale :
B.P. 303 – 12003 RODEZ CEDEX
Tél. 05 65 77 11 00
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS
RCS Rodez 800 538 951
N°TVA : FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie
des Commissaires aux Comptes
Région de Montpellier

WWW.ALBOUY-CONSULT.FR



COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

A Rodez, le 30/06/2026



PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

Société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme
à capital variable
Siège social : 181 route d'Albi
31200 TOULOUSE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

**ALBOUY
ASSOCIES
AUDIT**

Résidence Les Jacobins
9 Rue Camille Douls
12000 Rodez

Adresse postale :
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX
Tél. 05 65 77 11 00
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS
RCS Rodez 800 538 951
N°TVA : FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie
des Commissaires aux Comptes
Région de Montpellier

WWW.ALBOUY-CONSULT.FR



PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

Société coopérative d'intérêt collectif à forme anonyme
à capital variable
Siège social : 181 route d'Albi
31200 TOULOUSE

RCS TOULOUSE B 590 805 396

-o0o-

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

A l'assemblée générale de la société PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES,

OPINION

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

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

A. RODEZ, le 30/06/2026

**ALBOUY
ASSOCIES
AUDIT**

Résidence Les Jacobins
9 Rue Camille Douls
12000 Rodez

Adresse postale :
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX
Tél. 05 65 77 11 00
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS
RCS Rodez 800 538 951
N°TVA : FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie
des Commissaires aux Comptes
Région de Montpellier

WWW.ALBOUY-CONSULT.FR



Indépendance

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

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « F. Changements de présentation comptable » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du règlement ANC 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

La note « B. Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe, et notamment le paragraphe « 3. Immobilisations financières » concernant la « Valorisation des titres de participation du Crédit Immobilier de France » expose le contexte, précise la dépréciation ainsi que la présentation des titres de participation.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables et de la présentation d'ensemble des comptes annuels retenus par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes annuels et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

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

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

ALBOUY ASSOCIES AUDIT

Résidence Les Jacobins
9 Rue Camille Douls
12000 Rodez

Adresse postale :
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX
Tél. 05 65 77 11 00
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS
RCS Rodez 800 538 951
N°TVA : FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie
des Commissaires aux Comptes
Région de Montpellier

WWW.ALBOUY-CONSULT.FR



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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

Autres informations

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

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 le Conseil d'Administration.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE 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.

**ALBOUY
ASSOCIES
AUDIT**

Résidence Les Jacobins
9 Rue Camille Douls
12000 Rodez

Adresse postale :
B.P. 303 - 12003 RODEZ CEDEX
Tél. 05 65 77 11 00
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS
RCS Rodez 800 538 951
N°TVA : FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie
des Commissaires aux Comptes
Région de Montpellier

WWW.ALBOUY-CONSULT.FR



Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à RODEZ, le 23 juin 2026

Pierre FABRE

✓ Certifié par  yousign

SARL ALBOUY ASSOCIES AUDIT
Pierre FABRE

**ALBOUY
ASSOCIES
AUDIT**

Résidence Les Jacobins
9 Rue Camille Douls
12000 Rodez

Adresse postale :
B.P. 303 – 12003 RODEZ CEDEX
Tél. 05 65 77 11 00
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS
RCS Rodez 800 538 951
N°TVA : FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie
des Commissaires aux Comptes
Région de Montpellier

WWW.ALBOUY-CONSULT.FR



Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes

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.

ALBOUY ASSOCIES AUDIT

Résidence Les Jacobins
9 Rue Camille Douls
12000 Rodez

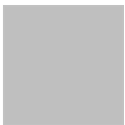
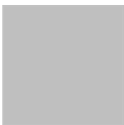
Adresse postale :
B.P. 303 – 12003 RODEZ CEDEX
Tél. 05 65 77 11 00
Fax. 05 65 77 11 11

SARL au capital de 12 000 EUROS
RCS Rodez 800 538 951
N°TVA : FR 73 800 538 951

Inscrite à la Compagnie
des Commissaires aux Comptes
Région de Montpellier

WWW.ALBOUY-CONSULT.FR





COPIE CERTIFIÉE CONFORME À L'ORIGINAL

A RODEF, le 30/06/2026

Etats Comptables et Fiscaux

31/12/2025



Bilan Actif

Procivis Toulouse Pyrénées



Période du 01/01/25 au 31/12/25

Edition du 19/06/26

Devise d'édition

ACTIF	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concession, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	10 140	10 140		
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL immobilisations incorporelles :	10 140	10 140		
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	22 321	8 153	14 168	7 864
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				2 551
TOTAL immobilisations corporelles :	22 321	8 153	14 168	10 415
Immobilisations financières				
Participations	22 044 269	19 302 525	2 741 744	2 741 881
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	125 421		125 421	125 329
Prêts	6 705 700	12 586	6 693 114	2 410 016
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières :	28 875 390	19 315 111	9 560 279	5 277 226
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)	28 907 851	19 333 404	9 574 447	5 287 640
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	4 134 643	6 812	4 127 831	7 986 649
Charges constatées d'avance	509		509	629
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	4 135 152	6 812	4 128 340	7 987 278
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres	1 818 172		1 818 172	1 767 775
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	566 776		566 776	1 180 704
TOTAL valeurs mobilières de placement :	2 384 948		2 384 948	2 948 479
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	6 520 101	6 812	6 513 289	10 935 757
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)				
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V + VI + VII)	35 427 951	19 340 216	16 087 735	16 223 397

Bilan Passif

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25

Edition du 19/06/26

Devise d'édition

PASSIF	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
Capital	1 492 320	1 492 440
dont versé		
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	11 419 464	11 419 464
Écarts de réévaluation		
Écarts d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	234 968	234 968
Réserves statutaires ou contractuelles	942 998	735 584
Réserves réglementées	18 414	18 414
Autres réserves	942 997	735 584
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	249 251	414 827
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	15 300 412	15 051 281
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses (2)	34 029	78 562
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 451	91 528
Dettes fiscales et sociales	16 144	5 285
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	729 700	996 742
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES (III) (1)	787 323	1 172 116
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	16 087 735	16 223 397

(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)

(2) Dont emprunts participatifs

Compte de Résultat (Première Partie)

Procivis Toulouse Pyrénées



Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
Ventes de marchandises				
Production vendue	56 725		56 725	
Montant net du chiffre d'affaires	56 725		56 725	
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions				
Reprises sur amortissements , dépréciations et provisions			3 000	7 555
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			1	233
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)			59 726	7 788

Achats de marchandises				
Variation de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock				
Autres achats et charges externes (1)			181 384	183 078
Impôts, taxes et versements assimilés			27 257	36 229
Salaires			22 182	21 855
Cotisations sociales			12 510	12 485
Dotations aux amortissements et aux dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 904	1 197
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			6 812	
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
Autres charges			4 418	19 672
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)			256 468	274 515

RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	(196 742)	(266 727)
---	------------------	------------------

(1) Y compris :

- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail immobilier

Compte de Résultat (Seconde Partie)

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25

Edition du 19/06/26

Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	(196 742)	(266 727)
Bénéfice attribué ou perte transférée (III) Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
De participation	239 521	265 820
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	2 180	2 671
Autres intérêts et produits assimilés (2)	214 186	134 422
Reprises sur provisions et transferts de charges	2 623	29 432
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières	118	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	458 628	432 345
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 517	2 646
Intérêts et charges assimilées (3)	10 980	26 631
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	138	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL CHARGES FINANCIERES (VI)	12 635	29 277
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	445 993	403 068
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)	249 251	136 340
PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		282 579
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)		4 093
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		278 486
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX) Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	518 354	722 712
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	269 102	307 886
BÉNÉFICE OU PERTE	249 251	414 827

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées

COPIE CERTIFIÉE CONFORME À L'ORIGINAL

A. PODEF, le 30/06/2026

8

Annexe



PROCIVIS TOULOUSE PYRENEES

Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété

Société à capital variable - R.C.S. TOULOUSE : 590 805 396

Siège social : 181 Route d'Albi - 31200 TOULOUSE

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2025**A. Faits caractéristiques de l'exercice**

Les principales activités de la société sont :

- Le portage des titres de la structure Crédit Immobilier Développement,
- Le portage des titres de 28 Sociétés de Promotion en partenariat,
- Les missions sociales dans le cadre de la convention signée avec l'Etat le 19 juin 2018.

1 - Filiale CREDIT IMMOBILIER DE France**La distribution de réserves et la valorisation**

Au cours de l'exercice 2025, aucune distribution n'a été réalisée par CIFD, ainsi aucune dépréciation n'a été comptabilisée sur les titres de CIFD.

La valeur nette comptable des titres s'élève à 542 K€.

2 - OFS (organisme foncier solidaire)

Le 20 décembre 2024, la société a souscrit pour 27 480 € à l'augmentation de capital de la société OFS STON. Le capital de l'OFS s'élève à 108 020€ fin 2025.

3 – Emprunt obligataire

Au cours de l'exercice 2021, la SACICAP Toulouse Pyrénées a souscrit un emprunt obligataire de 1 500 K€ au taux de 3 % auprès de la société Holding FM venant à échéance le 31/05/2026.

4 – Cession de créances Intragroupe

Le 1er juillet 2025, PROCIVIS SMC a cédé à la société SMCI, les créances suivantes :

- Créance détenue sur la société Eclisse Promotion, montant 16 106 812,22 €
- Créance détenue sur la société Immo de France SMC, montant 4 250 499.47 €

La société Procivis TP a cédé le 1er juillet 2025 à la société SMCI la créance qu'elle détenait sur la société PROCIVIS SMC d'un montant de 5 323 431.78 €.

Enfin, la société PROCIVIS SMC a accordé un prêt à la société SMCI d'un montant de 12 000 000 €, au taux fixe de 5% sur 10 ans, remboursable in finé.

B. Principes, règles et méthodes comptables

Les conventions 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.

Les comptes ont été préparés conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2022-06.

La méthode d'évaluation des titres du CIF est décrite dans la présente annexe.

1. Comptabilisation des opérations de promotion : prise en compte des résultats des SCCV

Sur le plan comptable et fiscal, les résultats dégagés par les Sociétés Civiles de Construction Vente, fiscalement transparentes, sont pris en compte par la SACICAP Toulouse Pyrénées sur l'exercice au cours duquel l'assemblée générale de la SCCV décide de distribuer le résultat.

Sur l'exercice 2025, la SACICAP Toulouse Pyrénées a enregistré les dividendes versés par 13 sociétés civiles immobilières pour un montant total de 108 K€ (cf. tableau des filiales et participations).

2. Immobilisations corporelles

Elles sont inscrites au bilan en valeur brute pour leur coût d'acquisition et amorties selon le mode linéaire. Les durées d'amortissement généralement retenues sont les suivantes :

Constructions	: 25 à 35 ans
Matériel de bureau et informatique	: 3 à 5 ans
Mobilier de bureau	: 5 à 10 ans
Agencements, aménagements et installations	: 10 à 15 ans.

3. Immobilisations financières

Les titres de participation figurant au bilan sont inscrits à leur coût d'acquisition. La valeur d'inventaire des titres correspond à leur valeur d'usage pour la société. Elle est déterminée en tenant compte notamment de la quote-part des capitaux propres, de la valeur des brevets détenus et des perspectives de rentabilité. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire ainsi définie est inférieure à la valeur d'acquisition.

Valorisation des titres de participation du Crédit Immobilier de France

Dans la suite de la décision de la Commission européenne mettant en résolution ordonnée la filière crédit contrôlée par les SACICAP - le Crédit immobilier de France (CIF) – la participation de PROCIVIS Toulouse Pyrénées a été concentrée sur la holding Crédit immobilier de France développement (CIFD) suite à l'apport à cette dernière en décembre 2014 des titres détenus par la Société dans la filiale de financement régionale CIF SUD OUEST.

La valeur nette comptable des titres du Crédit Immobilier de France Développement dans les comptes sociaux de PROCIVIS TP était de 542 K€ au 31 décembre 2024.

Conformément aux éléments communiqués par le réseau CIF sur l'actualisation de la valorisation des titres CIFD, la dépréciation de ces titres n'a pas donné lieu à un ajustement dans les comptes de PROCIVIS TP.

Au 31/12/2025, la valeur brute des titres est de 19 845 K€, la dépréciation est de 19 303 K€, la valeur nette est de 542 K€.

4. Créances clients

Les créances clients présentées à l'actif du bilan correspondent aux chiffres d'affaires réalisés. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation de la créance est inférieure à la valeur comptable du fait de difficultés de recouvrement. Les provisions sont déterminées client par client.

5. Disponibilités

Les disponibilités comprennent les comptes bancaires, les livrets et les titres de placement.

6. Valorisation et dépréciation des VMP

Les valeurs mobilières de placement sont désormais constituées des 15 obligations de la Holding FM. Une provision pour dépréciation est comptabilisée dès lors qu'une moins-value est constatée à la clôture de l'exercice.

7. Dépréciation

A chaque fin d'année une évaluation des titres et des prêts missions sociales est effectuée. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

8. Reconnaissance des revenus

Les revenus de la société sont déterminés comme suit :

- Produits financiers : les dividendes des filiales sont constatés lors du versement,
- Activité de promotion immobilière : ces revenus sont comptabilisés selon la méthode décrite dans le paragraphe « comptabilisation des opérations de promotion ».

9. Résultat exceptionnel

Les éléments exceptionnels comprennent les éléments de charges et de produits de l'activité courante dont la nature et les montants présentent un caractère non récurrent ou extraordinaire.

C. Notes sur le bilan

1. Actif immobilisé

Immobilisations incorporelles : Ce poste est constitué du logiciel de gestion des Prêts Missions Sociales entièrement amortis au 31 décembre 2020.

Immobilisations corporelles : Ce poste est constitué de mobilier de bureau et matériel informatique.

Immobilisations financières :

- PRETS MISSIONS SOCIALES

Au sein des immobilisations financières, les prêts et avances missions sociales, accordés dans le cadre de la Convention signée avec l'Etat, représentent un encours brut de 2 206 K€ provisionné pour un montant de 13 K€ soit moins de 0.57 % de l'encours et une valeur nette de 2 193 K€. Les prêts sont gérés dans le cadre d'une prestation réalisée par Procivis Sud Massif Central.

Valeurs brutes : cf. tableau « **Immobilisations** » de l'annexe des comptes.

Amortissements : cf. tableau « **Amortissements** » de l'annexe des comptes

Filiales et Participations :

Nom des filiales	Capital	Capitaux propres	Créances avancées	Montant des cautions et avals donnés	Valeur brute des titres	Valeur nettes des titres
SNC Maurens	100	1 211	63 376		49	49
SCCV 12 Rue Mathaly	100	- 79 575	190 610		49	49
SCCV Chemin de Vignaux	100	737	1 456		10	10
SCCV ZAC Monges	100	- 14 718	104 405		10	10
SCCV Chemin de Gabardie	100	18 402	16 472		10	10
SNC 181 Rte d'Albi	100	- 116 039	1 830 500	1 550 000	50	50
SNC 36 Avenue des Etats-Unis	100	- 17 400	77 608		10	10
SNC 112 Route de Revel	100	- 25 297	139 887		10	10
SCCV Les Idylles	100	- 20 658	10 634		10	10
SNC 36 Rue Béteille	100	- 34 915	107 900		10	10
SARL Parhélie	100	247 007	7 721		8	8
SCCV Cœur Sébazac	100	298 216	96 210		8	8
SCCV 11 Rue Louis Delherm	100	14 249	12 734		10	10
SCCV 4 Avenue Mermoz	100	- 7 551	38 867		10	10
SCCV Rue de La Gare	100	- 44 629	57 697		10	10
SCCV Faust & Marguerite	100	46 388	21 881		10	10
SCCV L'Ecrin	100	- 13 862	52 867		10	10
SCCV Rue des Epinettes	100	- 16 416	36 741		10	10
SCCV La Fabrique	100	- 68 023	11 725		10	10
SCCV Chemin de Salabru	100	215 739	20 155		10	10
SNC Chairedon Teinturiers	400	125 973	215 057		10 846	10 846
SNC 34 Bd de la Gare	100	25 768	-		10	10
SCCV Impasse Carnus	100	- 10 127	47 805		10	10
SCCV Val Quercy	100	74 199	12 449		10	10
SCCV Le Moulinou	100	- 1 667	75 835		10	10
SNC Impasse de Canac	100	- 142	7 347		10	10
SCCV Apostrophe	100	- 7 021	48 937		10	10
OFS STON	108 020	485 492	22 919		34 080	34 080
Sud Massif Central Immobilier	14 998 050	16 968 433	654 545		1 499 805	1 499 805
SNC Bedadia	100	- 12 065	10 759		1	1

Nom des filiales	QP capital social	Chiffre d'affaires 2025	Résultat net 2025	Dividendes encaissés
SNC Maurens	49%	-	- 3 889	
SCCV 12 Rue Mathaly	49%	313 076	- 75 205	
SCCV Chemin de Vignaux	10%	1	- 4 363	1 456
SCCV ZAC Monges	10%	4 076 975	11 954	
SCCV Chemin de Gabardie	10%	1 483 547	183 023	23 390
SNC 181 Rte d'Albi	50%	200 524	- 101 277	
SNC 36 Avenue des Etats-Unis	10%	4 968 050	19 442	
SNC 112 Route de Revel	10%	-	- 1 805	
SCCV Les Idylles	10%	2 436 304	94 887	6 168
SNC 36 Rue Béteille	10%	-	- 20 341	
SARL Parhélie	8%	3 804 410	246 897	1 327
SCCV Cœur Sébazac	8%	3 918 252	306 687	
SCCV 11 Rue Louis Delherm	10%	2 236 538	141 489	21 108
SCCV 4 Avenue Mermoz	10%	-	- 1 058	
SCCV Rue de La Gare	10%	-	- 10 863	
SCCV Faust & Marguerite	10%	614 942	46 288	6 560
SCCV L'Ecrin	10%	-	- 7 606	
SCCV Rue des Epinettes	10%	-	- 15 833	
SCCV La Fabrique	10%	-	- 50 482	
SCCV Chemin de Salabru	10%	1 552 568	215 639	5 732
SNC Chairedon Teinturiers	10%	511 769	125 573	18 900
SNC 34 Bd de la Gare	10%	1 660 000	20 668	10 752
SCCV Impasse Carnus	10%	-	- 1 959	
SCCV Val Quercy	10%	1 162 604	79 843	
SCCV Le Moulinou	10%	-	- 970	
SNC Impasse de Canac	10%	-	- 242	
SCCV Apostrophe	10%	5 898	- 7 121	
OFS STON	32%	9 372 043	348 314	
Sud Massif Central Immobilier	10%	6 300	1 338 337	131 283
SNC Bedadia	1%	-	- 12 165	

2. Capitaux propres

Le Capital social de la société est variable et est composé de 99 488 parts de 15 € soit 1 492 K€ au 31 décembre 2025.

Variation des capitaux propres : cf. tableau « variation des capitaux propres » de l'annexe des comptes.

3. Dettes

Les dettes sont liées à l'exploitation normale de l'entreprise (cf. tableau « **Etat des Dettes** » de l'annexe des comptes).

4. Entreprises liées cf. tableau « **entreprises liées** » de l'annexe des comptes.

D. Notes sur le compte de résultat

1. Autres achats externes

La société a signé des conventions dans le cadre des synergies, avec la SACICAP Sud Massif Central :

- - La convention de prestations de service a donné lieu à une facturation de 46 K€ hors taxes ;
- - La convention de gestion des PMS a donné lieu à une charge de 5 K€.

2. Produits financiers

Les dividendes des SCCV/SNC filiales sont de 108 K€ soit :

- 6 K€ de la SCCV Chemin de Salabru
- 7 K€ de la SCCV Faust & Marguerite
- 1 K€ de la SCCV Rte de Montaigut
- 23 K€ de la SCCV Chemin de Gabardie
- 7 K€ de la SCCV Chemin du Chapitre
- 21 K€ de la SCCV 11 Rue Louis Delherm
- 1 K€ de la SARL Parhélie
- 11 K€ de la SNC 34 BD de la Gare
- 1 K€ de la SNC Carré d'Art
- 5 K€ de la SCCV ZAC Saint Martin
- 1 K€ de la SCCV Chemin de Vignaux
- 19 K€ de la SNC Chairedon Teinturiers
- 6 K€ de la SCCV Les Idylles

Les produits financiers ressortent à 459 K€ contre 432 K€ en 2024. Ils comprennent :

- Les dividendes pour 240 K€ composés essentiellement des dividendes reçus de SMCI pour 131 K€ et des dividendes des SCCV filiales pour 108 K€
- Les frais de gestion des prêts missions sociales pour 2 K€,
- Les produits des placements pour 100 K€ (contre 114 K€ en 2024),
- Les bonis de liquidation de la SCCV Chemin du Chapitre pour 1 K€
- Les autres produits financiers pour 113 K€
- Une reprise de provision sur prêts missions sociales pour 3 K€

3. Charges financières

Les charges financières sont de 13 K€ contre 29 K€ en 2024. Elles sont constituées par une provision sur les prêts missions sociales (2 K€) et par les pertes des SCCV filiales (11 K€)

E. Engagements Hors Bilan

Engagements donnés :

	31/12/2025
Prêts missions sociales	1 980 K€
Caution garanties emprunts	1 550 K€

F. Changements de présentation comptable

1. Changement de réglementation comptable :

La société applique à compter du présent exercice les dispositions du règlement ANC n°2022-06 en vigueur au 1er janvier 2025. Ces dispositions prévoient les changements suivants qui sont appliqués à compter de cet exercice :

- La nouvelle définition du résultat exceptionnel,
- La suppression des transferts de charges.

La première application du nouveau règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 pour les comptes annuels ouverts depuis le 1er janvier 2025 constitue un changement de méthode comptable et de présentation.

2. Suppression des transferts de charges :

Les éléments comptabilisés antérieurement en transferts de charges sont désormais comptabilisés en déduction des charges auxquels ces produits se rapportent ou au sein du chiffre d'affaires.

Il s'agit essentiellement :

- des remboursements d'assurance lors de sinistres,
- des remboursements en lien avec les dépenses de personnels (Aides apprentis, frais de déplacements, arrêts de travail lorsque l'employeur subroge).
- des refacturations de charges intragroupe

3. Nouvelle définition du résultat exceptionnel :

Sont comptabilisés en résultat exceptionnel les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel.

Un événement est majeur lorsque ses conséquences sont susceptibles d'avoir une influence sur le jugement que les utilisateurs des documents de synthèse peuvent porter sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de l'entité ainsi que sur les décisions qu'ils peuvent être amenés à prendre.

Un événement inhabituel est un événement qui n'est pas lié à l'exploitation normale et courante de l'entité. Un événement est présumé inhabituel lorsqu'un même événement ne s'est pas produit au cours des derniers exercices comptables et qu'il est peu probable qu'il se reproduise au cours des prochains exercices comptables.

Les principales incidences sur les comptes sont :

- Le reclassement en charges et produits d'exploitation des plus-value de cession d'immobilisation,
- Le reclassement en charges et produits d'exploitations des charges et produits exceptionnels antérieurement classés en résultat exceptionnel et qui ne se rapportaient pas à un événement majeur et inhabituel (essentiellement amendes fiscales et pénales, indemnités versées et reçues au titre de litige).

Au titre du présent exercice clos, il n'a pas été identifié de produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel.

Les comptes affichés pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement des nouvelles règles.

G. Evènement postérieur à la clôture

Les opérations militaires survenues au Moyen-Orient à compter du 28 février 2026 constituent un événement postérieur à la clôture n'ayant pas d'incidence sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2025.

À la date d'arrêté des comptes, la société a procédé à une analyse des conséquences potentielles de cette situation géopolitique sur son activité, notamment sur ses opérations de promotion immobilière, au regard de l'évolution possible des coûts des matières premières et des matériaux de construction ainsi que des conditions de financement des projets. Il a été conclu que cet événement n'a pas d'impact significatif sur l'activité, la situation financière ou les perspectives de la société.

La société continue de suivre attentivement l'évolution de la situation et ses éventuelles incidences économiques sur son activité et celle de ses filiales.

Immobilisations

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	10 140		
TOTAL immobilisations incorporelles :	10 140		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers	1 519		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	12 594		8 208
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes	2 551		
TOTAL immobilisations corporelles :	16 664		8 208
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	22 044 406		1
Autres titres immobilisés	125 329		92
Prêts et autres immobilisations financières	2 423 708		6 510 626
TOTAL immobilisations financières :	24 593 443		6 510 719
TOTAL GÉNÉRAL	24 620 247		6 518 927

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			10 140	
TOTAL immobilisations incorporelles :			10 140	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers			1 519	
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.			20 802	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes	2 551			
TOTAL immobilisations corporelles :	2 551		22 321	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		138	22 044 269	
Autres titres immobilisés			125 421	
Prêts et autres immo. financières		2 228 634	6 705 700	
TOTAL immobilisations financières :		2 228 772	28 875 390	
TOTAL GÉNÉRAL	2 551	2 228 772	28 907 851	

Amortissements

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	10 140			10 140
TOTAL immobilisations incorporelles :	10 140			10 140
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers	275	152		427
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.	5 974	1 752		7 726
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	6 249	1 904		8 153
TOTAL GÉNÉRAL	16 389	1 904		18 293

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers	152		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	1 752		
Emballages récupérables et divers			
TOTAL immobilisations corporelles :	1 904		
Frais d'acquisition de titres de participations			
TOTAL GÉNÉRAL	1 904		

Provisions Inscrites au Bilan

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				

Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges				
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES				

Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	19 302 525 13 692 3 000	1 517 6 812	2 623 3 000	19 302 525 12 586 6 812
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	19 319 217	8 329	5 623	19 321 923

TOTAL GÉNÉRAL	19 319 217	8 329	5 623	19 321 923
----------------------	-------------------	--------------	--------------	-------------------

État des Échéances des Créances et Dettes

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations			
Prêts	6 705 700	713 392	5 992 307
Autres immobilisations financières			
TOTAL de l'actif immobilisé :	6 705 700	713 392	5 992 307
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices			
État - Taxe sur la valeur ajoutée	14 903	14 903	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	4 119 740	4 119 740	
Débiteurs divers			
TOTAL de l'actif circulant :	4 134 643	4 134 643	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	509	509	

TOTAL GÉNÉRAL	10 840 852	4 848 545	5 992 307
----------------------	-------------------	------------------	------------------

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	7 451	7 451		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes	2 719	2 719		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	11 345	11 345		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	2 080	2 080		
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	34 029	34 029		
Autres dettes	729 700	729 700		
Dettes représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				

TOTAL GÉNÉRAL	787 323	787 323		
----------------------	----------------	----------------	--	--

Charges à Payer

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 350
Dettes fiscales et sociales	1 209
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	
TOTAL	6 559

Produits à Recevoir

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières Créances Créances clients et comptes rattachés Personnel Organismes sociaux État Divers, produits à recevoir Autres créances Valeurs Mobilières de Placement Disponibilités	
TOTAL	

Charges et Produits Constatés d'Avance

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	509	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	509	

Tableau de variation des capitaux propres

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

	Solde Initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	1 492 320		120	1 492 200
Primes liées au capital social	11 419 464			11 419 464
Écart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale	234 968			234 968
Réserves indisponibles	18 414			18 414
Réserves statutaires ou contractuelles	735 584	207 413		942 998
Réserves réglementées				
Autres réserves	735 584	207 413		942 997
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	414 827		165 576	249 251
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL	15 051 161	414 827	165 696	15 300 292

(Articles R123-196 à R123-198 du Code de commerce)

Eléments concernant les entreprises liées et les participations

POSTES	Montant concernant les entreprises	
	Liées	Avec laquelle la société a un lien de participation
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES		
Participations	45 301	2 696 443
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres titres immobilisés		125 421
Autres immobilisations financières		
TOTAL des immobilisations	45 301	2 821 863
Avances, acomptes versés sur commandes		
CRÉANCES		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	3 194 975	917 953
Capital souscrit et appelé, non versé		
TOTAL des créances	3 194 975	917 953
DISPONIBILITÉS		
TOTAL des disponibilités		
DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		33 924
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 702	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL des dettes	1 702	33 924
CHIFFRE D'AFFAIRES		56 725

Composition du Capital Social

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	99496	15
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice	8	15
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	99488	15

Soldes Intermédiaires de Gestion

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2025	%	Net (N-1) 31/12/2024	%
Ventes de marchandises -Coût d'achat des marchandises				
MARGE COMMERCIALE				
Production vendue + Production stockée - Déstockage de production + Production immobilisée	56 725	100,00		
PRODUCTION DE L'EXERCICE	56 725	100,00		
CHIFFRE D'AFFAIRES	56 725	100,00		
- Consommation en provenance des tiers	181 384	319,7601	183 078	
VALEUR AJOUTÉE	(124 659)	-219,7601	(183 078)	
+ Subventions d'exploitation - Impôts et taxes - Charges de personnel	27 257 34 693	48,0511 61,1598	36 229 34 339	
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	(186 609)	-328,971	(253 646)	
+ Reprises et transferts de charges + Autres produits - Dotations aux amortissements et provisions - Autres charges	3 000 1 8 716 4 418	5,2887 0,0012 15,3652 7,7889	7 555 233 1 197 19 672	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(196 742)	-346,8352	(266 727)	
+ Quote part opérations en commun + Produits financiers - Quote part opérations en commun - Charges financières	458 628 12 635	808,511 22,2733	432 345 29 277	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	249 251	439,4025	136 340	
Produits exceptionnels - Charges exceptionnelles			282 579 4 093	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL			278 486	
- Participation des salariés - Impôt sur les bénéfices				
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	249 251	439,4025	414 827	
Produits de cession d'éléments d'actif - Valeur comptable éléments cédés			49 49	
PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS				

Identité des Sociétés Mères Consolidant les Comptes de la Société

Procivis Toulouse Pyrénées

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 19/06/26
Devise d'édition

DÉNOMINATION SOCIALE	Forme	Au capital de	Ayant son siège social à
PROCIVIS SMC	SA	190 886	RODEZ