

**Lextenso
LA GRANDE ARCHE LA DÉFENSE
PAROI NORD
1 PARVIS DE LA DÉFENSE
92 044 PARIS - LA DÉFENSE CEDEX**

Paris, le 1^{er} juillet 2026

Madame,

Suite à notre assemblée générale du 26 mai dernier, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint les pièces nécessaires au dépôt des comptes 2025 de notre société.

- La décision unanime des associés du 26 mai 2026,
- un exemplaire certifié conforme des comptes annuels 2025,
- un exemplaire des rapports du commissaire aux comptes,

Nous vous souhaitons bonne réception de ces documents et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.



Guillaume MACHER



Procivis Participations

SAS au capital de 3.500.000 €
Siège social : 28 à 34 Rue du Château des Rentiers
75013 Paris RCS Paris 395 258 072

Décision unanime des associés du 26 mai 2026

La soussignée :

La société **Procivis Immobilier**, Société Anonyme au capital de 58 616 278,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 391 779 196, dont le siège est situé à Paris (75013), 28 à 34 Rue du Château des Rentiers.

Ladite société représentée par Monsieur Guillaume Macher agissant en qualité de directeur général.

Agissant en qualité de seul associé détenant la totalité des 500.000 actions composant le capital de la société Procivis Participations.

La société Fiduciaire Expertise Audit, commissaire aux comptes, ayant été dûment informée,

A pris, conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts, les décisions collectives ci-après, statuant sur les points suivants :

1. Rapport de gestion du Président ;
2. Rapports du Commissaire aux Comptes relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2025 ;
3. Comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025. Approbation et quitus au Président ;
4. Affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2025 ;
5. Conventions de l'article L.227-10 du Code de commerce ;
6. Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités consécutives à l'Assemblée.

PREMIÈRE DECISION

L'Associé, après présentation du rapport de gestion du Président, ainsi que des comptes annuels relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2025, et après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes, approuve lesdits comptes, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'associé prend acte, conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, que la Société n'a pas exposé des charges non déductibles des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés.

Il approuve en conséquence les actes de gestion accomplis au cours de l'exercice écoulé, tel qu'il en a été rendu compte. Il donne, par suite, quitus au Président de l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

DEUXIÈME DECISION

L'Associé, sur proposition du Président, décide d'affecter comme suit la perte de l'exercice clos au 31 décembre 2025 s'élevant à 212 568,20 € en report à nouveau, portant celui-ci à 27 221 920,96 €.

L'associé rappelle qu'aucun dividende par actions n'a été mis en distribution au titre des trois précédents exercices.

TROISIÈME DECISION

L'Associé, après avoir pris connaissance des conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce relatées dans le rapport du Président, approuve et ratifie les opérations mentionnées dans ce rapport.

QUATRIÈME DECISION

L'Associé confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de ses délibérations à l'effet d'accomplir toute formalité prévue par la législation ou la réglementation en vigueur.



Pour Procivis Immobilier
Guillaume Macher

PROCIVIS PARTICIPATIONS - ACTIF	31 DECEMBRE 2025			31 DECEMBRE	PROCIVIS PARTICIPATIONS - PASSIF	31 DECEMBRE	31 DECEMBRE
	Brut	Amortissements & provisions	Net Euros	2024 Euros		2025 Euros	2024 Euros
Capital souscrit non appelé (I)	0,00	0,00	0,00	0,00	Capital (dont versée 3 500 000€)	3 500 000,00	3 500 000,00
Frais d'établissement (II)	0,00	0,00	0,00	0,00	Primes d'émission, de fusion, d'apport	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles					Ecarts de réévaluation	0,00	0,00
Frais développement	0,00	0,00	0,00	0,00	Ecart d'équivalence	0,00	0,00
Concessions, brevets, marques, solutions informatiques	0,00	0,00	0,00	0,00	Reserves		
Fonds commercial	0,00	0,00	0,00	0,00	Reserve légale	231 280,46	204 494,03
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	Reserves statutaires	0,00	0,00
Immobilisations en cours, avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	Reserves reglementées	610 001,84	610 001,84
Immobilisations corporelles					Autres réserves	0,00	0,00
Terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	Report à nouveau	27 434 489,16	26 925 547,07
Constructions	0,00	0,00	0,00	0,00	Résultat de l'exercice	-212 568,20	535 728,52
Installations techniques, mat. et Outillages	0,00	0,00	0,00	0,00	Subventions d'investissement	0,00	0,00
Autres immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	Provision reglementées	223 812,15	0,00
Immobilisations en cours, avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	Total des capitaux propres (I)	31 787 015,41	31 775 771,46
Immobilisations financières (1)					Provisions pour risques	155 000,00	155 000,00
Participations	20 359 763,55	1 718 431,97	18 641 331,58	18 976 919,55	Provisions pour charges	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00	0,00	Total des provisions (II)	155 000,00	155 000,00
TIAP	0,00	0,00	0,00	0,00	Emprunts obligataires	0,00	0,00
Autres titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00	Emprunts et dettes aupres des étab. de crédit	0,00	0,00
Prêts	186,00	0,00	186,00	186,00	Emprunts et dettes financières diverses (2)	310,00	310,00
Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Total Actif Immobilisé (III)	20 359 949,55	1 718 431,97	18 641 517,58	18 977 105,55	Avances et acomptes reçus sur commandes	0,00	0,00
Stock et en cours					Dettes fournisseurs et comptes rattachés	146 132,00	73 334,49
Matières premières et autres approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00	Dettes fiscales et sociales	0,00	0,00
En-cours de production	0,00	0,00	0,00	0,00	Sdettes sur immobilisations	0,00	0,00
Produits finis	74 000,00	0,00	74 000,00	0,00	Autres dettes	4 504,25	4 504,25
Marchandises	0,00	0,00	0,00	0,00	Produits constatés d'avance	0,00	0,00
Acomptes et avances versés sur commandes	0,00	0,00	0,00	0,00	Total des dettes (1) (III)	150 946,25	78 148,74
Créances					Ecarts de conversion et diff. d'évaluation (IV)	0,00	0,00
Créances clients et comptes rattachés	50 492,88	0,00	50 492,88	50 492,88			
Autres créances	5 065 090,94	1 244 640,00	3 820 450,94	1 755 804,04			
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00			
Capital souscrit appelé, non versé	0,00	0,00	0,00	0,00			
Valeurs mobilières de placement							
Actions propres	0,00	0,00	0,00	0,00			
Autres titres	0,00	0,00	0,00	0,00			
Instruments financiers à terme	0,00	0,00	0,00	0,00			
Disponibilités	9 506 500,26	0,00	9 506 500,26	11 225 517,73			
Total de l'actif circulant (IV)	14 696 084,08	1 244 640,00	13 451 444,08	13 031 814,65			
Frais d'emision d'emprunts (V)	0,00	0,00	0,00	0,00			
Primes de remboursements d'emprunts (VI)	0,00	0,00	0,00	0,00			
Ecarts de conversion et différence d'évalutation (VII)	0,00	0,00	0,00	0,00			
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF	35 056 033,63	2 963 071,97	32 092 961,66	32 008 920,20	TOTAL GENERAL DU PÂSSIF	32 092 961,66	32 008 920,20
(1) Dont à moins d'un 1 an					(1) dont à moins d'un an (hors avances reçus)		
					(2) dont emprunts participatifs		

PROCIVIS PARTICIPATIONS - CHARGES	EXERCICE CLOS 31-déc-25	EXERCICE CLOS 31-déc-24	PROCIVIS PARTICIPATIONS - PRODUITS	EXERCICE CLOS 31-déc-25	EXERCICE CLOS 31-déc-24
CHARGES D'EXPLOITATION			PRODUITS D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes	155 844,47	83 793,87	Production vendue	0,00	0,00
Impôts taxes & versements assi.	0,00	81,00	Production immobilisée	0,00	0,00
Salaires et traitements	0,00	0,00	Subventions	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00	Reprises sur provisions	0,00	0,00
Dotations aux provisions	0,00	0,00	Autres produits	0,00	12 987,37
Autres charges	6 170,20	0,09			
Total Charges d'Exploitation	162 014,67	83 874,96	Total Produits d'Exploitation	0,00	12 987,37
Quote part de résultat sur op. en commun	0,00	0,00	Quote part de résultat sur op. en commun	0,00	0,00
CHARGES FINANCIERES			PRODUITS FINANCIERS		
Frais financiers	0,00	0,00	Prod. financiers de participations	216 920,98	219 572,21
Dotations aux provisions	348 431,97	0,00	Autres intérêts et produits assimilés	304 769,61	387 043,90
			Autres créances de l'actif immobilise	0,00	0,00
			Reprises de provisions	0,00	0,00
Total Charges Financières	348 431,97	0,00	Total Produits Financiers	521 690,59	606 616,11
CHARGES EXCEPTIONNELLES			PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opération de gestion	0,00	0,00	Sur opération de gestion	0,00	0,00
Sur opération en capital	0,00	19 880,08	Sur opération en capital	0,00	19 880,08
Amortissements dérogatoires	223 812,15	0,00	Reprises de provisions	0,00	0,00
Total Charges Exceptionnelles	223 812,15	19 880,08	Total Produits Exceptionnels	0,00	19 880,08
Impôts sur les bénéfices	0,00	0,00			
SOLDE CREDITEUR: Bénéfice	0,00	535 728,52	SOLDE DEBITEUR: Déficit	212 568,20	0,00
TOTAL GENERAL	734 258,79	639 483,56	TOTAL GENERAL	734 258,79	639 483,56

PROCIVIS PARTICIPATIONS

Annexe aux comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'exercice 2025 se termine sur une perte comptable de 212 568,20€, pour un total de bilan de 32 092 961,66€ en valeur nette.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés par le Président le 14 avril 2026.

INTRODUCTION

I. Faits marquants de l'exercice

L'exercice 2025 a été marqué par les événements suivants :

-  Deux nouvelles avances ont été consenties sur l'exercice pour un montant de 2 129 K€ (CIB et Pierre et Territoire Eure et Loir);
-  Procivis Participations a fait l'acquisition des biens de la SNC Le Doisu pour 74 K€ afin d'accélérer le processus de liquidation de la SACIEP ;
-  Procivis Participations a obtenu le remboursement de son crédit de TVA de 57 K€ ;
-  Procivis Participations a déprécié les titres de la Foncière pour 348 K€ et procédé au rattrapage des amortissements dérogatoires sur les commissions de souscription pour 223 K€ ;
-  Procivis Participations a reçu pour 217 K€ de dividendes, dont 149 K€ pour la seule société Courtassurim ;
-  Procivis Participations a poursuivi l'optimisation de ses placements financiers avec 305 K€ d'intérêts comptabilisés sur l'exercice ;

II. Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels 2025 de Procivis Participations ont été arrêtés conformément aux dispositions du nouveau règlement 2022-06 de l'Autorité des Normes Comptables, relatif à la modernisation des états financiers applicables aux exercices ouverts depuis le 1^{er} janvier 2025.

Ces comptes sont établis conformément aux principes comptables généralement admis en France, qui sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendance des exercices

dans le respect du principe de prudence.

La société est détenue à 100% par Procivis Immobilier, et fait partie du périmètre d'intégration fiscale dont Procivis immobilier est la société mère.

III. NOTES RELATIVES AU BILAN

3.0 Immobilisations et Amortissements et Provisions

Immobilisations	01/01/2025	Augmentations	Diminutions	31/12/2025
Immobilisations incorporelles	- €		- €	- €
Immobilisations corporelles	- €		- €	- €
Immobilisations financières	20 346 919,55 €	12 844,00 €	- €	20 359 763,55 €

Au cours de l'exercice, Procivis Participations a fait l'acquisition des parts de la société Vitavi Immobilière et CIB.

Amts - Provisions	01/01/2025	Augmentations	Diminutions	31/12/2025
Amortissements	- €	- €	- €	- €
Dépréciations titres	1 370 000,00 €	348 431,97 €	- €	1 718 431,97 €
Dépréciation actif circulant	1 244 640,00 €	- €	- €	1 244 640,00 €
Amortissements dérogatoires	- €	223 812,15 €	- €	223 812,15 €
Provisions pour R&C	155 000,00 €	- €	- €	155 000,00 €

Au cours de l'exercice, Procivis Participations a déprécié les parts de la Foncière et a constaté le rattrapage d'amortissements dérogatoires sur les commissions de souscription.

3.1 Titres de participations

Les titres de participation sont évalués au plus bas de leur coût d'entrée et de leur valeur d'usage. Cette dernière est notamment fondée sur la quote-part des capitaux propres de l'entreprise considérée. A la clôture de l'exercice L'inventaire des titres s'établit comme suit :

	VAL.BRUTE	AUGMENT.	DIMINUT.	VALEUR BRUTE	Dep Cumuls	VALEUR NETTE
	AU 01/01/2025	2025	2025	AU 31/12/2025	2025	AU 31/12/2025
PROCIVIS VALLEE DU RHÔNE	18 302,95 €	- €	- €	18 302,95 €	- €	18 302,95 €
PROCIVIS BRETAGNE	144 008,10 €	- €	- €	144 008,10 €	- €	144 008,10 €
LOGICAP	3 752,92 €	- €	- €	3 752,92 €	- €	3 752,92 €
PROCIVIS PACA	4 187,10 €	- €	- €	4 187,10 €	- €	4 187,10 €
SACICAP CALVADOS	3 676,74 €	- €	- €	3 676,74 €	- €	3 676,74 €
SACICAP BOURGOGNE NORD	216 967,37 €	- €	- €	216 967,37 €	- €	216 967,37 €
PROCIVIS OUEST	10 089,87 €	- €	- €	10 089,87 €	- €	10 089,87 €
FDI PROCIVIS MED.	1 065 949,45 €	- €	- €	1 065 949,45 €	370 000,00 €	695 949,45 €
SACICAP BOURGOGNE SUD ALLIER	18 786,74 €	- €	- €	18 786,74 €	- €	18 786,74 €
PROCIVIS ALSACE	33 913,33 €	- €	- €	33 913,33 €	- €	33 913,33 €
MIDI HABITAT	60 476,15 €	- €	- €	60 476,15 €	- €	60 476,15 €
PROCIVIS RIVES DE LOIRE	134 072,30 €	- €	- €	134 072,30 €	- €	134 072,30 €
PROCIVIS FRANCHE-COMTE	200,00 €	- €	- €	200,00 €	- €	200,00 €
PROCIVIS SAVOIE	23 153,96 €	- €	- €	23 153,96 €	- €	23 153,96 €
C.I.F. NANTES	31 428,00 €	- €	- €	31 428,00 €	- €	31 428,00 €
PROCIVIS NELLE AQUITAINE	52 363,10 €	- €	- €	52 363,10 €	- €	52 363,10 €
SACICAP PUY DE DOME	6 598,00 €	- €	- €	6 598,00 €	- €	6 598,00 €
PROCIVIS ALPES DAUPHINE	4 436,50 €	- €	- €	4 436,50 €	- €	4 436,50 €
PROCIVIS EURE et LOIR	5 420,00 €	- €	- €	5 420,00 €	- €	5 420,00 €
SACICAP PROVENCE	6 634,00 €	- €	- €	6 634,00 €	- €	6 634,00 €
PROCIVIS BERRY	1 996 358,85 €	- €	- €	1 996 358,85 €	1 000 000,00 €	996 358,85 €
VITAVI IMMOBILIERE (fusion Lorraine)	225,10 €	12 840,00 €	- €	13 065,10 €	- €	13 065,10 €
LOGICAP NORMANDIE (ex CIR)	9 739,35 €	- €	- €	9 739,35 €	- €	9 739,35 €
SACICAP TOULOUSE PYRENEES	150,00 €	- €	- €	150,00 €	- €	150,00 €
SACICAP ASO	160,00 €	- €	- €	160,00 €	- €	160,00 €
SICIA	41 940,00 €	- €	- €	41 940,00 €	- €	41 940,00 €
CIB	- €	4,00 €	- €	4,00 €	- €	4,00 €
IMMO De France Ile de France	9 887 950,41 €	- €	- €	9 887 950,41 €	- €	9 887 950,41 €
IMMO De France Hts de France	2 069 867,00 €	- €	- €	2 069 867,00 €	- €	2 069 867,00 €
Midi Habitat ADB (Ex IDF midi Py)	140 079,16 €	- €	- €	140 079,16 €	- €	140 079,16 €
CIFP	1 000,00 €	- €	- €	1 000,00 €	- €	1 000,00 €
CIFV	10 000,00 €	- €	- €	10 000,00 €	- €	10 000,00 €
CPI Bien'ici	53 353,00 €	- €	- €	53 353,00 €	- €	53 353,00 €
Courtassurim	1 000,00 €	- €	- €	1 000,00 €	- €	1 000,00 €
Sous Total Participations	16 056 239,45 €	12 844,00 €	- €	16 069 083,45 €	1 370 000,00 €	14 699 083,45 €
Foncière Procivis	4 290 680,10 €	- €	- €	4 290 680,10 €	348 431,97 €	3 942 248,13 €
Total Général	20 346 919,55 €	12 844,00 €	- €	20 359 763,55 €	1 718 431,97 €	18 641 331,58 €

Procivis Participations

28-34, rue du château des Rentiers

75013 Paris

S.A.S au capital de 3.500.000,00 euros

395 258 072 RCS Paris

3.2 Transactions entre parties liées

En application des dispositions des règlements ANC 2010-02 et 2010-03, aucune transaction avec les parties liées n'est mentionnée dans l'annexe :

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

3.3 Etat des échéances des créances et des dettes

Au 31 décembre 2025, les échéances des créances et des dettes sont les suivantes :

3.3.1 Créances :

<i>Nature de la créance</i>	<i>Montant brut</i>	<i>Part à moins d'1 an</i>	<i>Part à plus d'1 an</i>
Clients	50 492,88	50 492,88	-
Comptes courants	5 057 398,94	1 683 107,44	3 374 291,50
Autres créances	7 692,00	7 692,00	-

Les créances à moins d'un an concernent l'avance à Immo de France Ile de France et les avances Procivis Eure et Loir et CIB sont à plus d'un an.

3.3.2 Dettes :

<i>Nature de la dette</i>	<i>Montant brut</i>	<i>Part à moins d'1 an</i>	<i>Part à plus d'1 an</i>
Dettes financières	310,00	0,00	310,00
Fournisseurs	146 132,00	146 132,00	-
Dettes fiscales et sociales	-	-	-
Autres dettes	4 504,25	4 504,25	-
	150 946,25	150 636,25	310,00

Les dettes fournisseurs concernent principalement des provisions pour factures non parvenues pour un montant total de 86 132€ et la facture Rydge payée en début d'année 2026.

3.4 Capitaux Propres

Au cours de l'exercice 2025, la variation des capitaux propres a été la suivante :

<i>Variation</i>	<i>Capital social</i>	<i>Primes, Reserves, Resultat</i>	<i>Capitaux propres</i>
Au 31/12/2024	3 500 000,00	28 275 771,46	31 775 771,46
Mouvements		223 812,15	223 812,15
Résultat 2025		-212 568,20	- 212 568,20
Au 31/12/2025	3 500 000,00	28 287 015,41	31 787 015,41

A la clôture de l'exercice 2025, le capital social est composé de 500.000 actions ordinaires, d'une valeur nominale de 7 €.

IV. NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Niveau de résultat	2025	2024	Variation
Resultat d'exploitation	- 162 014,67	- 70 887,59	- 91 127,08
Resultat financier	173 258,62	606 616,11	- 433 357,49
Resultat exceptionnel + impôts	- 223 812,15	-	- 223 812,15
Resultat net	- 212 568,20	535 728,52	- 748 296,72

Le résultat se dégrade sur l'exercice en raison d'une part de la dépréciation constatée sur les titres de la Foncière et d'autre part, suite au rattrapage des amortissements dérogatoires sur les commissions de souscription.

4.1 Exploitation

Le résultat d'exploitation est déficitaire de 162 014,67, dont les principales composantes sont :

4.1.1 Charges d'exploitation : 162 014,67€

Les principales charges concernent les prestations de services et stratégiques de Procivis Immobilier et Procivis UESAP pour 79 K€ et l'audit de la société CIB par le cabinet Rydge pour un montant de 60 K€ ;

4.1.2 Produits d'exploitation : néant

4.2 Financier

Le résultat financier est bénéficiaire pour 173 258,62€ dont les principales composantes sont :

4.2.1 Charges financières : 348 431,97€

Cette somme correspond à la provision pour dépréciation comptabilisée sur les parts de la foncière pour un montant de 348 K€.

4.2.2 Produits financiers : 521 690,59€

On retrouve dans ces produits, les dividendes en légère baisse sur l'exercice à 217 K€ contre 220 K€ en 2024, ainsi que la rémunération des placements qui passe de 387 K€ en 2024 à 305 K€ sur l'exercice 2025.

4.3 Exceptionnel

Le résultat exceptionnel est déficitaire pour 223 812,15€. Cette perte correspond au rattrapage d'amortissements dérogatoires sur les commissions de souscription à la foncière.

4.4 Impôt : Néant

V. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

VI. INFORMATIONS DIVERSES

6.1 Engagement social

La société n'emploie aucun salarié.

6.2 Commissariat aux comptes

Les honoraires liés à la mission de contrôle légal des comptes de la société, figurent au compte de résultat sur l'exercice 2025, pour un montant de 6 800€.

Procivis Participations

28-34, rue du château des Rentiers

75013 Paris

S.A.S au capital de 3.500.000,00 euros

395 258 072 RCS Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

PROCIVIS PARTICIPATIONS

Société par actions simplifiée au capital de 3 500 000 €

28 - 34 rue du Château des Rentiers – 75013 PARIS

Exercice clos le 31 décembre 2025



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Aux associés de la société PROCIVIS PARTICIPATIONS,

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 PARTICIPATIONS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans les paragraphes « Changement de méthode comptable » et « Incidences du changement de méthode comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 » de l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations



significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne la valeur des titres de participation.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

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

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

En outre :



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

Fait à Paris, le 7 mai 2026

FIDUCIAIRE EXPERTISE AUDIT

Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Jean-François MAGAT

Corinne MARTIAL



PROCIVIS PARTICIPATIONS - ACTIF	31 DECEMBRE 2025			31 DECEMBRE	PROCIVIS PARTICIPATIONS - PASSIF	31 DECEMBRE	31 DECEMBRE
	Brut	Amortissements & provisions	Net Euros	2024 Euros		2025 Euros	2024 Euros
Capital souscrit non appelé (I)	0,00	0,00	0,00	0,00	Capital (dont versée 3 500 000€)	3 500 000,00	3 500 000,00
Frais d'établissement (II)	0,00	0,00	0,00	0,00	Primes d'émission, de fusion, d'apport	0,00	0,00
Immobilisations incorporelles					Ecarts de réévaluation	0,00	0,00
Frais développement	0,00	0,00	0,00	0,00	Ecart d'équivalence	0,00	0,00
Concessions, brevets, marques, solutions informatiques	0,00	0,00	0,00	0,00	Reserves		
Fonds commercial	0,00	0,00	0,00	0,00	Reserve légale	231 280,46	204 494,03
Autres immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	Reserves statutaires	0,00	0,00
Immobilisations en cours, avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	Reserves reglementées	610 001,84	610 001,84
Immobilisations corporelles					Autres réserves	0,00	0,00
Terrains	0,00	0,00	0,00	0,00	Report à nouveau	27 434 489,16	26 925 547,07
Constructions	0,00	0,00	0,00	0,00	Résultat de l'exercice	-212 568,20	535 728,52
Installations techniques, mat. et Outillages	0,00	0,00	0,00	0,00	Subventions d'investissement	0,00	0,00
Autres immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00	Provision reglementées	223 812,15	0,00
Immobilisations en cours, avances et acomptes	0,00	0,00	0,00	0,00	Total des capitaux propres (I)	31 787 015,41	31 775 771,46
Immobilisations financières (1)					Provisions pour risques	155 000,00	155 000,00
Participations	20 359 763,55	1 718 431,97	18 641 331,58	18 976 919,55	Provisions pour charges	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00	0,00	Total des provisions (II)	155 000,00	155 000,00
TIAP	0,00	0,00	0,00	0,00	Emprunts obligataires	0,00	0,00
Autres titres immobilisés	0,00	0,00	0,00	0,00	Emprunts et dettes aupres des étab. de crédit	0,00	0,00
Prêts	186,00	0,00	186,00	186,00	Emprunts et dettes financières diverses (2)	310,00	310,00
Autres immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	Instruments financiers à terme	0,00	0,00
Total Actif Immobilisé (III)	20 359 949,55	1 718 431,97	18 641 517,58	18 977 105,55	Avances et acomptes reçus sur commandes	0,00	0,00
Stock et en cours					Dettes fournisseurs et comptes rattachés	146 132,00	73 334,49
Matières premières et autres approvisionnements	0,00	0,00	0,00	0,00	Dettes fiscales et sociales	0,00	0,00
En-cours de production	0,00	0,00	0,00	0,00	Sdettes sur immobilisations	0,00	0,00
Produits finis	74 000,00	0,00	74 000,00	0,00	Autres dettes	4 504,25	4 504,25
Marchandises	0,00	0,00	0,00	0,00	Produits constatés d'avance	0,00	0,00
Acomptes et avances versés sur commandes	0,00	0,00	0,00	0,00	Total des dettes (1) (III)	150 946,25	78 148,74
Créances					Ecarts de conversion et diff. d'évaluation (IV)	0,00	0,00
Créances clients et comptes rattachés	50 492,88	0,00	50 492,88	50 492,88			
Autres créances	5 065 090,94	1 244 640,00	3 820 450,94	1 755 804,04			
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00			
Capital souscrit appelé, non versé	0,00	0,00	0,00	0,00			
Valeurs mobilières de placement							
Actions propres	0,00	0,00	0,00	0,00			
Autres titres	0,00	0,00	0,00	0,00			
Instruments financiers à terme	0,00	0,00	0,00	0,00			
Disponibilités	9 506 500,26	0,00	9 506 500,26	11 225 517,73			
Total de l'actif circulant (IV)	14 696 084,08	1 244 640,00	13 451 444,08	13 031 814,65			
Frais d'emision d'emprunts (V)	0,00	0,00	0,00	0,00			
Primes de remboursements d'emprunts (VI)	0,00	0,00	0,00	0,00			
Ecarts de conversion et différence d'évalutation (VII)	0,00	0,00	0,00	0,00			
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF	35 056 033,63	2 963 071,97	32 092 961,66	32 008 920,20	TOTAL GENERAL DU PÂSSIF	32 092 961,66	32 008 920,20
(1) Dont à moins d'un 1 an					(1) dont à moins d'un an (hors avances reçus)		
					(2) dont emprunts participatifs		

PROCIVIS PARTICIPATIONS - CHARGES	EXERCICE CLOS 31-déc-25	EXERCICE CLOS 31-déc-24	PROCIVIS PARTICIPATIONS - PRODUITS	EXERCICE CLOS 31-déc-25	EXERCICE CLOS 31-déc-24
CHARGES D'EXPLOITATION			PRODUITS D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes	155 844,47	83 793,87	Production vendue	0,00	0,00
Impôts taxes & versements assi.	0,00	81,00	Production immobilisée	0,00	0,00
Salaires et traitements	0,00	0,00	Subventions	0,00	0,00
Charges sociales	0,00	0,00	Reprises sur provisions	0,00	0,00
Dotations aux provisions	0,00	0,00	Autres produits	0,00	12 987,37
Autres charges	6 170,20	0,09			
Total Charges d'Exploitation	162 014,67	83 874,96	Total Produits d'Exploitation	0,00	12 987,37
Quote part de résultat sur op. en commun	0,00	0,00	Quote part de résultat sur op. en commun	0,00	0,00
CHARGES FINANCIERES			PRODUITS FINANCIERS		
Frais financiers	0,00	0,00	Prod. financiers de participations	216 920,98	219 572,21
Dotations aux provisions	348 431,97	0,00	Autres intérêts et produits assimilés	304 769,61	387 043,90
			Autres créances de l'actif immobilise	0,00	0,00
			Reprises de provisions	0,00	0,00
Total Charges Financières	348 431,97	0,00	Total Produits Financiers	521 690,59	606 616,11
CHARGES EXCEPTIONNELLES			PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opération de gestion	0,00	0,00	Sur opération de gestion	0,00	0,00
Sur opération en capital	0,00	19 880,08	Sur opération en capital	0,00	19 880,08
Amortissements dérogatoires	223 812,15	0,00	Reprises de provisions	0,00	0,00
Total Charges Exceptionnelles	223 812,15	19 880,08	Total Produits Exceptionnels	0,00	19 880,08
Impôts sur les bénéfices	0,00	0,00			
SOLDE CREDITEUR: Bénéfice	0,00	535 728,52	SOLDE DEBITEUR: Déficit	212 568,20	0,00
TOTAL GENERAL	734 258,79	639 483,56	TOTAL GENERAL	734 258,79	639 483,56

PROCIVIS PARTICIPATIONS

Annexe aux comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'exercice 2025 se termine sur une perte comptable de 212 568,20€, pour un total de bilan de 32 092 961,66€ en valeur nette.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés par le Président le 14 avril 2026.

INTRODUCTION

I. Faits marquants de l'exercice

L'exercice 2025 a été marqué par les événements suivants :

-  Deux nouvelles avances ont été consenties sur l'exercice pour un montant de 2 129 K€ (CIB et Pierre et Territoire Eure et Loir);
-  Procivis Participations a fait l'acquisition des biens de la SNC Le Doisu pour 74 K€ afin d'accélérer le processus de liquidation de la SACIEP ;
-  Procivis Participations a obtenu le remboursement de son crédit de TVA de 57 K€ ;
-  Procivis Participations a déprécié les titres de la Foncière pour 348 K€ et procédé au rattrapage des amortissements dérogatoires sur les commissions de souscription pour 223 K€ ;
-  Procivis Participations a reçu pour 217 K€ de dividendes, dont 149 K€ pour la seule société Courtassurim ;
-  Procivis Participations a poursuivi l'optimisation de ses placements financiers avec 305 K€ d'intérêts comptabilisés sur l'exercice ;

II. Principes, règles et méthodes comptables

Changements de méthode comptables :

Le règlement ANC n° 2022-06, homologué le 30 décembre 2023, modifie le Plan comptable général et s'applique à compter du 1er janvier 2025. Notamment, il modifie la définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers. Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 :

La réforme comptable entrée en vigueur au 1er janvier 2025 n'a eu aucun impact significatif sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2025. Les nouvelles dispositions n'ont entraîné ni modification des méthodes comptables appliquées, ni reclassement d'opérations de nature à altérer la présentation ou le niveau des principaux postes des états financiers.

Présentation de la colonne comparative (exercice 2024) :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement des nouvelles règles. En revanche, des reclassements et des regroupements ont été opérés dans la colonne comparative «31-12-2024», entre des lignes de bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers. Les modifications de présentation du bilan et du compte de résultat 2024 ont porté sur les postes suivants :

- ✓ Les produits et les charges exceptionnels ont été regroupés en une ligne de résultat exceptionnel.
- ✓ Les « charges constatées d'avance » figurent parmi la rubrique « créances »
- ✓ Les « transferts de charges » du fait de leur suppression, sont présentés dans le poste « reprises sur amortissements, dépréciations et provisions » rattaché au résultat d'exploitation.

Enfin, sur l'exercice 2025, conformément aux dispositions du nouveau règlement comptables, les amortissements dérogatoires constatés en application de règles fiscales, restent comptabilisés en résultat exceptionnel.

Les comptes annuels 2025 de Procivis Participations sont établis conformément aux principes comptables généralement admis en France, qui sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendance des exercices

dans le respect du principe de prudence.

La société est détenue à 100% par Procivis Immobilier, et fait partie du périmètre d'intégration fiscale dont Procivis immobilier est la société mère.

III. NOTES RELATIVES AU BILAN

3.0 Immobilisations et Amortissements et Provisions

<i>Immobilisations</i>	<i>01/01/2025</i>	<i>Augmentations</i>	<i>Diminutions</i>	<i>31/12/2025</i>
Immobilisations incorporelles	- €		- €	- €
Immobilisations corporelles	- €		- €	- €
Immobilisations financières	20 346 919,55 €	12 844,00 €	- €	20 359 763,55 €

Au cours de l'exercice, Procivis Participations a fait l'acquisition des parts de la société Vitavi Immobilière et CIB.

<i>Amts - Provisions</i>	<i>01/01/2025</i>	<i>Augmentations</i>	<i>Diminutions</i>	<i>31/12/2025</i>
Amortissements	- €	- €	- €	- €
Dépréciations titres	1 370 000,00 €	348 431,97 €	- €	1 718 431,97 €
Dépréciation actif circulant	1 244 640,00 €	- €	- €	1 244 640,00 €
Amortissements dérogatoires	- €	223 812,15 €	- €	223 812,15 €
Provisions pour R&C	155 000,00 €	- €	- €	155 000,00 €

Au cours de l'exercice, Procivis Participations a déprécié les parts de la Foncière et a constaté le rattrapage d'amortissements dérogatoires sur les commissions de souscription.

3.1 Titres de participations

Les titres de participation sont évalués au plus bas de leur coût d'entrée et de leur valeur d'usage. Cette dernière est notamment fondée sur la quote-part des capitaux propres de l'entreprise considérée. A la clôture de l'exercice

L'inventaire des titres s'établit comme suit :

	VAL BRUTE	AUGMENT.	DIMINUT.	VALEUR BRUTE	Dep Cumuls	VALEUR NETTE
	AU 01/01/2025	2025	2025	AU 31/12/2025	2025	AU 31/12/2025
PROCIVIS VALLEE DU RHÔNE	18 302,95 €	- €	- €	18 302,95 €	- €	18 302,95 €
PROCIVIS BRETAGNE	144 008,10 €	- €	- €	144 008,10 €	- €	144 008,10 €
LOGICAP	3 752,92 €	- €	- €	3 752,92 €	- €	3 752,92 €
PROCIVIS PACA	4 187,10 €	- €	- €	4 187,10 €	- €	4 187,10 €
SACICAP CALVADOS	3 676,74 €	- €	- €	3 676,74 €	- €	3 676,74 €
SACICAP BOURGOGNE NORD	216 967,37 €	- €	- €	216 967,37 €	- €	216 967,37 €
PROCIVIS OUEST	10 089,87 €	- €	- €	10 089,87 €	- €	10 089,87 €
FDI PROCIVIS MED.	1 065 949,45 €	- €	- €	1 065 949,45 €	370 000,00 €	695 949,45 €
SACICAP BOURGOGNE SUD ALLIER	18 786,74 €	- €	- €	18 786,74 €	- €	18 786,74 €
PROCIVIS ALSACE	33 913,33 €	- €	- €	33 913,33 €	- €	33 913,33 €
MIDI HABITAT	60 476,15 €	- €	- €	60 476,15 €	- €	60 476,15 €
PROCIVIS RIVES DE LOIRE	134 072,30 €	- €	- €	134 072,30 €	- €	134 072,30 €
PROCIVIS FRANCHE-COMTE	200,00 €	- €	- €	200,00 €	- €	200,00 €
PROCIVIS SAVOIE	23 153,96 €	- €	- €	23 153,96 €	- €	23 153,96 €
C.I.F. NANTES	31 428,00 €	- €	- €	31 428,00 €	- €	31 428,00 €
PROCIVIS NELLE AQUITAINE	52 363,10 €	- €	- €	52 363,10 €	- €	52 363,10 €
SACICAP PUY DE DOME	6 598,00 €	- €	- €	6 598,00 €	- €	6 598,00 €
PROCIVIS ALPES DAUPHINE	4 436,50 €	- €	- €	4 436,50 €	- €	4 436,50 €
PROCIVIS EURE et LOIR	5 420,00 €	- €	- €	5 420,00 €	- €	5 420,00 €
SACICAP PROVENCE	6 634,00 €	- €	- €	6 634,00 €	- €	6 634,00 €
PROCIVIS BERRY	1 996 358,85 €	- €	- €	1 996 358,85 €	1 000 000,00 €	996 358,85 €
VITAVI IMMOBILIERE (fusion Lorraine)	225,10 €	12 840,00 €	- €	13 065,10 €	- €	13 065,10 €
LOGICAP NORMANDIE (ex CIR)	9 739,35 €	- €	- €	9 739,35 €	- €	9 739,35 €
SACICAP TOULOUSE PYRENEES	150,00 €	- €	- €	150,00 €	- €	150,00 €
SACICAP ASO	160,00 €	- €	- €	160,00 €	- €	160,00 €
SICIA	41 940,00 €	- €	- €	41 940,00 €	- €	41 940,00 €
CIB	- €	4,00 €	- €	4,00 €	- €	4,00 €
IMMO De France Ile de France	9 887 950,41 €	- €	- €	9 887 950,41 €	- €	9 887 950,41 €
IMMO De France Hts de France	2 069 867,00 €	- €	- €	2 069 867,00 €	- €	2 069 867,00 €
Midi Habitat ADB (Ex IDF midi Py)	140 079,16 €	- €	- €	140 079,16 €	- €	140 079,16 €
CIFP	1 000,00 €	- €	- €	1 000,00 €	- €	1 000,00 €
CIFV	10 000,00 €	- €	- €	10 000,00 €	- €	10 000,00 €
CPI Bien'ici	53 353,00 €	- €	- €	53 353,00 €	- €	53 353,00 €
Courtassurim	1 000,00 €	- €	- €	1 000,00 €	- €	1 000,00 €
Sous Total Participations	16 056 239,45 €	12 844,00 €	- €	16 069 083,45 €	1 370 000,00 €	14 699 083,45 €
Foncière Procivis	4 290 680,10 €	- €	- €	4 290 680,10 €	348 431,97 €	3 942 248,13 €
Total Général	20 346 919,55 €	12 844,00 €	- €	20 359 763,55 €	1 718 431,97 €	18 641 331,58 €

3.2 Transactions entre parties liées

En application des dispositions des règlements ANC 2010-02 et 2010-03, aucune transaction avec les parties liées n'est mentionnée dans l'annexe :

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

3.3 Etat des échéances des créances et des dettes

Au 31 décembre 2025, les échéances des créances et des dettes sont les suivantes :

3.3.1 Créances :

Nature de la créance	Montant brut	Part à moins d'1 an	Part à plus d'1 an
Clients	50 492,88	50 492,88	-
Comptes courants	5 057 398,94	1 683 107,44	3 374 291,50
Autres créances	7 692,00	7 692,00	-

Les créances à moins d'un an concernent l'avance à Immo de France Ile de France et les avances Procivis Eure et Loir et CIB sont à plus d'un an.

Procivis Participations

28-34, rue du château des Rentiers

75013 Paris

S.A.S au capital de 3.500.000,00 euros

395 258 072 RCS Paris

3.3.2 Dettes :

<i>Nature de la dette</i>	<i>Montant brut</i>	<i>Part à moins d'1 an</i>	<i>Part à plus d'1 an</i>
Dettes financières	310,00	0,00	310,00
Fournisseurs	146 132,00	146 132,00	-
Dettes fiscales et sociales	-	-	-
Autres dettes	4 504,25	4 504,25	-
	150 946,25	150 636,25	310,00

Les dettes fournisseurs concernent principalement des provisions pour factures non parvenues pour un montant total de 86 132€ et la facture Rydge payée en début d'année 2026.

3.4 Capitaux Propres

Au cours de l'exercice 2025, la variation des capitaux propres a été la suivante :

<i>Variation</i>	<i>Capital social</i>	<i>Primes, Reserves, Resultat</i>	<i>Capitaux propres</i>
Au 31/12/2024	3 500 000,00	28 275 771,46	31 775 771,46
Mouvements		223 812,15	223 812,15
Résultat 2025		-212 568,20	- 212 568,20
Au 31/12/2025	3 500 000,00	28 287 015,41	31 787 015,41

A la clôture de l'exercice 2025, le capital social est composé de 500.000 actions ordinaires, d'une valeur nominale de 7 €.

IV. NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

<i>Niveau de résultat</i>	<i>2025</i>	<i>2024</i>	<i>Variation</i>
Resultat d'exploitation	- 162 014,67	- 70 887,59	- 91 127,08
Resultat financier	173 258,62	606 616,11	- 433 357,49
Resultat exceptionnel + impôts	- 223 812,15	-	- 223 812,15
Resultat net	- 212 568,20	535 728,52	- 748 296,72

Le résultat se dégrade sur l'exercice en raison d'une part de la dépréciation constatée sur les titres de la Foncière et d'autre part, suite au rattrapage des amortissements dérogatoires sur les commissions de souscription.

4.1 Exploitation

Le résultat d'exploitation est déficitaire de 162 014,67, dont les principales composantes sont :

4.1.1 Charges d'exploitation : 162 014,67€

Les principales charges concernent les prestations de services et stratégiques de Procivis Immobilier et Procivis UESAP pour 79 K€ et l'audit de la société CIB par le cabinet Rydge pour un montant de 60 K€ ;

4.1.2 Produits d'exploitation : néant

4.2 Financier

Le résultat financier est bénéficiaire pour ~~173 258,62€~~ dont les principales composantes sont :

4.2.1 Charges financières : 348 431,97€

Cette somme correspond à la provision pour dépréciation comptabilisée sur les parts de la foncière pour un montant de 348 K€.

4.2.2 Produits financiers : 521 690,59€

On retrouve dans ces produits, les dividendes en légère baisse sur l'exercice à 217 K€ contre 220 K€ en 2024, ainsi que la rémunération des placements qui passe de 387 K€ en 2024 à 305 K€ sur l'exercice 2025.

4.3 Exceptionnel

Le résultat exceptionnel est déficitaire pour 223 812,15€. Cette perte correspond au rattrapage d'amortissements dérogatoires sur les commissions de souscription à la foncière.

4.4 Impôt : Néant

V. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

VI. INFORMATIONS DIVERSES

6.1 Engagement social

La société n'emploie aucun salarié.

6.2 Commissariat aux comptes

Les honoraires liés à la mission de contrôle légal des comptes de la société, figurent au compte de résultat sur l'exercice 2025, pour un montant de 6 800€.

6.3 Engagements hors bilan

<i>A - Engagements reçus</i>		<i>Type de garantie</i>	
Garant	Nature	société	nombre
Procivis Eure et Loir	Nantissement de parts sociales	Cautialis	86 285 parts
C.I.B/C.I.O/SECIB	Nantissement d'actions	IDF Normandie	205 902 actions

**Lextenso
LA GRANDE ARCHE LA DÉFENSE
PAROI NORD
1 PARVIS DE LA DÉFENSE
92 044 PARIS - LA DÉFENSE CEDEX**

Paris, le 1^{er} juillet 2026

Madame,

Suite à notre assemblée générale du 26 mai dernier, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint les pièces nécessaires au dépôt des comptes 2025 de notre société.

- La décision unanime des associés du 26 mai 2026,
- un exemplaire certifié conforme des comptes annuels 2025,
- un exemplaire des rapports du commissaire aux comptes,

Nous vous souhaitons bonne réception de ces documents et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.



Guillaume MACHER



Procivis Participations

SAS au capital de 3.500.000 €
Siège social : 28 à 34 Rue du Château des Rentiers
75013 Paris RCS Paris 395 258 072

Décision unanime des associés du 26 mai 2026

La soussignée :

La société **Procivis Immobilier**, Société Anonyme au capital de 58 616 278,00 euros, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 391 779 196, dont le siège est situé à Paris (75013), 28 à 34 Rue du Château des Rentiers.

Ladite société représentée par Monsieur Guillaume Macher agissant en qualité de directeur général.

Agissant en qualité de seul associé détenant la totalité des 500.000 actions composant le capital de la société Procivis Participations.

La société Fiduciaire Expertise Audit, commissaire aux comptes, ayant été dûment informée,

A pris, conformément aux dispositions de l'article 19 des statuts, les décisions collectives ci-après, statuant sur les points suivants :

1. Rapport de gestion du Président ;
2. Rapports du Commissaire aux Comptes relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2025 ;
3. Comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025. Approbation et quitus au Président ;
4. Affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2025 ;
5. Conventions de l'article L.227-10 du Code de commerce ;
6. Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités consécutives à l'Assemblée.

PREMIÈRE DECISION

L'Associé, après présentation du rapport de gestion du Président, ainsi que des comptes annuels relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2025, et après avoir pris connaissance du rapport du commissaire aux comptes, approuve lesdits comptes, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'associé prend acte, conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, que la Société n'a pas exposé des charges non déductibles des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés.

Il approuve en conséquence les actes de gestion accomplis au cours de l'exercice écoulé, tel qu'il en a été rendu compte. Il donne, par suite, quitus au Président de l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

DEUXIÈME DECISION

L'Associé, sur proposition du Président, décide d'affecter comme suit la perte de l'exercice clos au 31 décembre 2025 s'élevant à 212 568,20 € en report à nouveau, portant celui-ci à 27 221 920,96 €.

L'associé rappelle qu'aucun dividende par actions n'a été mis en distribution au titre des trois précédents exercices.

TROISIÈME DECISION

L'Associé, après avoir pris connaissance des conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce relatées dans le rapport du Président, approuve et ratifie les opérations mentionnées dans ce rapport.

QUATRIÈME DECISION

L'Associé confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du procès-verbal de ses délibérations à l'effet d'accomplir toute formalité prévue par la législation ou la réglementation en vigueur.



Pour Procivis Immobilier
Guillaume Macher