

**TRAITE D'APPORTS PARTIELS D'ACTIFS**

**ENTRE**

**CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION**

**ET**

**CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION**

**EN DATE DU 15 JUILLET 2025**

**TRAITE D'APPORTS PARTIELS D'ACTIFS**

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

- **Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion**, société par actions simplifiée au capital social de 21.987.390 euros, ayant son siège social situé au 12, place des Etats-Unis – 92545 Montrouge cedex et identifiée sous le numéro unique 832 478 937 RCS Nanterre et représentée par son Président, madame Valérie Wanquet, dûment habilitée aux fins des présentes,

ci-après dénommée « **CAI-CP** » ou la « **Société Apporteuse** »,  
**D'UNE PART,**

**ET :**

- **Crédit Agricole Immobilier Promotion**, société par actions simplifiée au capital social de 7.142.000 euros, ayant son siège social situé au 12, place des Etats-Unis – 92120 Montrouge et identifiée sous le numéro unique 397 942 004 RCS Nanterre et représentée par son Président, madame Valérie Wanquet, dûment habilitée aux fins des présentes,

ci-après dénommée « **CAIP** » ou la « **Société Bénéficiaire** »,  
**D'AUTRE PART,**

La Société Apporteuse et la Société Bénéficiaire étant ci-après dénommées collectivement les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** ».

**PREALABLEMENT AU TRAITE D'APPORTS PARTIELS D'ACTIFS FAISANT L'OBJET DU PRESENT ACTE, IL A ETE EXPOSE CE QUI SUIT :**

**A. Caractéristiques des sociétés**

**1. Présentation de la Société Apporteuse**

CAI-CP est une société par actions simplifiée qui a pour objet en France ou à l'étranger, directement ou indirectement :

- l'administration et la gestion locative de biens immobiliers pour le compte de tiers, le syndic de copropriétés, en application de la loi « Hoguet » n°70-9 du 2 janvier 1970 et du décret n°72-678 du 20 juillet 1972,
- la transaction de biens immobiliers et de fonds de commerce, parts ou actions de sociétés pour son compte ou pour le compte de tiers, en application de la loi « Hoguet » n°70-9 du 2 janvier 1970 et du décret n°72-678 du 20 juillet 1972,
- toutes opérations de promotion, de construction, de rénovation, et de vente d'immeubles tant à usage d'habitation qu'à usage de bureaux ou de toutes activités économiques, en ce compris l'aménagement, le lotissement, la réalisation de travaux d'équipements, la rénovation, la réhabilitation de biens immobiliers de toute nature, et la passation de toutes conventions y afférentes,
- l'activité de marchand de biens, l'acquisition, la vente, la gestion, l'entretien, l'administration, l'exploitation et la location, en totalité ou par fraction de tous biens et droits mobiliers et immobiliers bâtis ou non bâtis, neufs ou anciens,
- La réalisation de toute étude ou travaux, pour le compte de toute personne physique ou morale de droit privé ou de droit public, l'Etat ou les collectivités territoriales, nécessaire à l'exercice de l'activité de programmation, de contractant général, d'assistance à maître d'ouvrage par le biais notamment de maîtrise d'ouvrage déléguée, d'assistance dans la conduite d'opérations, la direction de projets et la fourniture de prestations de services,
- l'étude de toutes opérations immobilières au point de vue technique, commercial, juridique et financier, le conseil immobilier à destination des particuliers et des entreprises,
- toutes prestations de services de toutes natures, tous travaux, études et conseils liées à la stratégie d'implantation des locaux, la gestion et l'exploitation de patrimoines immobiliers, l'aménagement des espaces et à la mise à disposition aux occupants des immeubles de tous équipements, agencements, installations, mobiliers et matériels.

Plus particulièrement :

- La stratégie immobilière au travers de l'élaboration des schémas directeurs immobiliers, leur mise en œuvre tant en France qu'à l'international ;
- Les services aux immeubles et aux occupants tels que maintenance des installations techniques, de sécurité, le gardiennage, le nettoyage et l'ensemble des services dédiés aux occupants (accueil, restauration, courrier, transferts, gestion de business-center, etc) ainsi que le pilotage de ces activités ;
- Les travaux tous corps d'état, travaux de second œuvre bâtiment, couverture, étanchéité, génie climatique, chauffage, plomberie, menuiserie, serrurerie, petits travaux d'entretien en relation avec la réhabilitation et l'équipement d'immeubles ;
- L'aménagement d'espace, le conseil et l'accompagnement d'entreprises dans la définition et la création des espaces de travail, charte d'aménagement, décoration, architecture d'intérieur et gestion des implantations (space-planning).
- toutes activités de service d'hébergement d'infrastructures informatiques en relation avec les activités immobilières ci-avant définies ;

- Toutes opérations de courtage en assurances et d'activité d'intermédiaire en opération de banque et en services de paiement.
- La participation à toutes entreprises ou sociétés françaises ou étrangères, créées ou à créer, se rattachant directement ou indirectement à l'objet social ou à tous objets similaires ou connexes, et ce, par tous moyens, notamment par voie d'apports, de souscription au capital, de rachat d'actions ou de parts, dans toutes sociétés ou entreprises créées ou à créer.
- Le tout directement ou indirectement, par voie de création de sociétés et groupements nouveaux, d'apport, de commandite, de souscription, d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation, ou de prise de datation en location ou location-gérance de tous biens et autres droits,
- Et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, en France ou à l'étranger, pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

CAI-CP exploite à ce jour cinq branches d'activités distinctes, conformes à la définition de son objet social :

- 1) une branche d'activité dénommée « **Administration de Biens pour Institutionnels** » au sein de laquelle elle accomplit pour le compte d'une clientèle d'institutionnels, la gestion locative de biens immobiliers, comprenant notamment les prestations suivantes :
  - la commercialisation locative des biens immobiliers,
  - la gestion de la location de biens immobiliers (conclusion de baux, état des lieux, congés, encaissement des loyers et charges, garanties, gestion des litiges avec les locataires, paiement des impôts et taxes, etc.) et
  - la gestion de l'entretien et de la protection des biens immobiliers (conclusion et suivi des contrats d'entretien et des marchés de travaux, souscription d'abonnement pour les fluides, gestion du personnel, assurances, gestion des sinistres et des litiges, etc.) ;
- 2) une branche d'activité dénommée « **Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe** » au sein de laquelle elle accomplit pour le compte de SCCV du groupe Crédit Agricole et hors groupe, le conseil et l'assistance en matière de vente de biens immobiliers neufs, comprenant notamment les prestations suivantes :
  - l'étude et la préparation des dossiers de vente de biens immobiliers neufs proposés par les SCCV du groupe Crédit Agricole,
  - la valorisation desdits biens immobiliers neufs,
  - la recherche d'acquéreurs et l'examen de leurs offres et de leur capacité financière,
  - la conduite à bonne fin des négociations et
  - la mise au point puis la signature des promesses, des actes de vente et des pièces annexes des biens immobiliers neufs cédés ;
- 3) une branche d'activité dénommée « **Facility Management** » au sein de laquelle elle accomplit pour le compte d'une clientèle d'institutionnels, des prestations de services liés à leur bonne gestion opérationnelle, comprenant notamment les prestations suivantes :
  - l'accomplissement de travaux techniques et d'ingénierie civile :
    - la gestion des bâtiments : construction, sécurisation, entretien,
    - la maintenance des installations en extérieur : maçonnerie, tuyauterie, travaux de sols, plâtrage, couverture de toits,

- la maintenance multitechnique : veille du bon fonctionnement et de l'état de disponibilité des installations,
  - la maintenance préventive : contrôle des installations, anticipation des pannes et des défaillances, pérennisation des équipements,
  - la gestion énergétique et développement durable :
    - la gestion des locaux techniques et des fluides,
    - le génie électrique : installations électriques, éclairage, etc.,
    - le génie climatique : régulation et maîtrise des dépenses énergétiques (climatisation, ventilation, chauffage, ou CVC),
  - dans le domaine de la santé et de la sécurité :
    - la sécurité des infrastructures : maintenance, contrôle de conformité aux normes,
    - des mesures de prévention contre les risques : prévention incendie (installation d'extincteurs, documentation), panneaux de signalisation (évacuation, etc.),
    - la protection des locaux : systèmes d'alarmes, d'interphones, de vidéosurveillance,
  - la réalisation de besoins fonctionnels et achats :
    - les achats de fournitures,
    - le service de reprographie,
    - la gestion des salles,
  - dans le domaine de la qualité de l'environnement de travail :
    - l'entretien des espaces verts, maintenance des sols et gestion des parasites,
    - le nettoyage des locaux et des espaces communs,
    - la restauration,
    - la gestion des déchets,
  - dans le domaine des relations externes de l'entreprise :
    - l'accueil, gestion des visiteurs,
    - la gestion du courrier,
    - les services de conciergerie et de gardiennage,
  - l'accomplissement de travaux d'aménagement d'intérieur :
    - la peinture et la décoration,
    - le cloisonnement,
    - la serrurerie,
    - les sols et moquettes,
    - l'installation de cuisines, sanitaires, douches, etc. ;
- 4) une branche d'activité dénommée « **Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA)** » (anciennement dénommée « Direction Conseil et Solutions Immobilières Corporate (DCSIC) ») au sein de laquelle elle accomplit pour le compte des filiales du groupe Crédit Agricole, notamment les prestations de services suivantes :
- la stratégie immobilière au travers la réalisation de schémas directeurs immobiliers concernant un ou plusieurs actifs de toute nature,
  - le conseil et audit en acquisition et cession d'actif de toute nature,
  - le conseil en assistance à l'acquisition d'actif dans le cadre de VEFA,
  - la réalisation d'étude ou de travaux, pour le compte de client, privé ou public, à travers des missions de programmation, d'assistant à Maîtrise d'Ouvrage, de Maîtrise d'Ouvrage Déléguée ou de Contractant Général, sur des actifs neufs ou réhabilité de toute nature,
  - la réalisation de toutes prestations de services : conseils, études, et travaux, liées à la stratégie d'implantation des locaux, les aménagements architecturaux, le design d'espace, les agencements, l'équipement technique et le mobilier,

- la stratégie et la réalisation d'ateliers d'équipes, dans le cadre de missions d'accompagnement au changement des méthodes de travail et des organisations,
  - le conseil en stratégie environnementale des actifs et la conduite de certification et
  - la prestation de suivi et de gestion de contentieux et sinistres techniques (DO, expertise judiciaire, etc.) ;
- 5) une branche d'activité dénommée « **Fonctions Support** » au sein de laquelle elle accomplit pour son compte et le compte de filiales du groupe Crédit Agricole Immobilier, notamment les prestations suivantes :
- le conseil en comptabilité, en finance et contrôle de gestion,
  - la maîtrise d'ouvrage en matière informatique,
  - les prestations en matière de responsabilité sociétale des entreprises,
  - la prise de participations dans des SCCV et SNC.

CAI-CP a été constituée pour une durée de 99 années, jusqu'au 6 octobre 2116.

L'exercice social de CAI-CP commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

Le capital social de CAI-CP s'élève à la date des présentes à 21.987.390 euros et est divisé en 2.198.739 actions d'une valeur nominale de 10 euros chacune, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

## 2. Présentation de la Société Bénéficiaire

CAIP est une société par actions simplifiée qui a, à la date des présentes, pour objet, en France ou à l'étranger, directement ou indirectement, par voie de création de sociétés et/ou de groupements nouveaux, d'apport, de commandite, de souscription, d'achats de titres et de droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou de toute autre manière, la détention et la gestion de participations dans toutes sociétés de capitaux ou de personnes, d'accomplir :

- toutes opérations de promotion, de construction, de rénovation, et de vente d'immeubles tant à usage d'habitation qu'à usage de bureaux ou de toutes activités économiques, en ce compris l'aménagement, le lotissement, la réalisation de travaux d'équipements, la rénovation, la réhabilitation de biens immobiliers de toute nature, et la passation de toutes conventions y afférentes,
- l'activité de marchand de biens, l'acquisition, la vente, la gestion, l'entretien, l'administration, l'exploitation et la location, en totalité ou par fraction de tous biens et droits mobiliers et immobiliers bâtis ou non bâtis, neufs ou anciens,
- la réalisation de toute étude, pour le compte de toute personne physique ou morale de droit privé ou de droit public, l'Etat ou les collectivités territoriales, nécessaire à l'exercice de l'activité de programmation, d'assistance à maître d'ouvrage par le biais notamment de la maîtrise d'ouvrage déléguée, de conduite ou d'assistance dans la conduite d'opérations, dans la direction de projets et la fourniture de services,
- l'étude de toutes opérations immobilières au point de vue technique, commercial, juridique et financier, le conseil immobilier à destination des particuliers et des entreprises.
- et plus généralement, toutes opérations de quelque nature qu'elles soient industrielles, commerciales, financières, civiles, mobilières ou immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à cet objet social ou à tous objets similaires, connexes ou complémentaires.

CAIP a été constituée pour une durée de 50 années, jusqu'au 9 août 2044.

L'exercice social de CAIP commence le 1<sup>er</sup> janvier et se termine le 31 décembre.

Le capital social de CAIP s'élève à la date des présentes à 7.142.000 euros et est divisé en 71.420 actions d'une valeur nominale de 100 euros chacune, intégralement libérées et toutes de même catégorie.

## **B. Liens entre les sociétés**

### **1. Liens en capital**

La société Crédit Agricole Immobilier (société anonyme au capital social de 166.119.600 euros, ayant son siège social situé au 12, place des Etats-Unis – 92545 Montrouge cedex et identifiée sous le numéro unique 380 867 978 RCS Nanterre, ci-après « **CAI** ») détient :

- 2.198.738 actions sur les 2.198.739 actions composant le capital social de CAI-CP et
- la totalité des 71.420 actions composant le capital social de CAIP.

### **2. Dirigeants communs**

Madame Valérie Wanquet est (i) le président de CAI-CP et (ii) le président de CAIP.

## **C. Information et consultation des institutions représentatives du personnel**

Conformément aux dispositions de l'article L.2312-8 du Code du travail, le comité social et économique de l'UES de CAI a été informé et consulté sur le projet d'apport partiel d'actif, objet du présent traité, ainsi que des conséquences sociales de cette opération.

Ce comité a rendu son avis sur ce projet le 28 avril 2025.

## **CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE LE PROJET D'APPORTS PARTIELS D'ACTIFS SUIVANT :**

### **Article 1 : Objet des apports partiels d'actifs**

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives stipulées ci-après, CAI-CP apporte à CAIP, sous les garanties ordinaires de fait et de droit, ce qui est accepté par CAIP :

- (i) l'ensemble des éléments d'actif et de passif composant la branche complète et autonome d'activité « **Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe** »,
- (ii) l'ensemble des éléments d'actif et de passif composant la branche complète et autonome d'activité « **Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA)** »,

(ci-après ensemble les « **Branches d'Activités** » ou individuellement une « **Branche d'Activité** »), à l'exclusion de toutes les autres activités exploitées par CAI-CP exposées dans le préambule ci-dessus.

Chaque Branche d'Activité apportée comprend les éléments d'actif énumérés à l'Article 4, moyennant la prise en charge par CAIP des éléments de passif dépendant de la Branche d'Activité concernée, tels que ces éléments d'actif et de passif existeront au jour de la réalisation de l'apport. Ces éléments seront donc transmis à la Société Bénéficiaire dans l'état où ils se trouveront à cette date.

Ainsi que cela sera exposé à l'Article 4 ci-après, les éléments d'actif et de passif de chaque Branche d'Activité, objet des présents apports, forment une branche complète d'activité susceptible d'une exploitation autonome.

Chaque projet d'apport partiel d'actif est indépendant et dissociable de l'autre projet d'apport partiel d'actif, de sorte que :

- la nullité, la caducité ou la résiliation d'un projet d'apport partiel d'actif pour quelque motif que ce soit, ne pourra pas entraîner ou être la cause de la nullité, de la caducité ou de la résiliation de l'autre projet d'apport partiel d'actif, et
- la non-réalisation d'un apport partiel d'actif pour quelque motif que ce soit, ne pourra pas entraîner ou être la cause de la non-réalisation de l'autre apport partiel d'actif.

## **Article 2 : Motifs et buts des apports partiels d'actifs**

La présente opération s'inscrit dans le cadre de la réorganisation des activités exploitées par les filiales de CAI en vue de la rationalisation et simplification de l'organisation de la filière immobilière du groupe Crédit Agricole en tenant compte de la nature des différentes activités et de la typologie de clientèle de cette filière immobilière.

## **Article 3 : Modalités des apports partiels d'actifs**

### **3.1 - Soumission au régime juridique des scissions**

De convention expresse, les Parties déclarent, conformément à l'article L.236-27 du Code de commerce, placer les présents apports des branches complètes et autonomes d'activités, sous le régime juridique des scissions prévu aux articles L.236-18 et suivants dudit Code, tout en dérogeant aux dispositions de l'article L.236-29 dudit Code conformément à la faculté prévue à l'article L.236-30 du même Code.

### **3.2 - Date d'effet des opérations**

Les Parties conviennent que les apports partiels d'actifs prendront effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2025 (ci-après dénommée la « **Date d'Effet des Opérations** »).

Les opérations, tant actives que passives, engagées par la Société Apporteuse dans le cadre de l'exploitation des Branches d'Activités depuis cette date jusqu'à la Date de Réalisation des Opérations (tel que cette expression est définie à l'Article 8 ci-après), seront ainsi réputées avoir été accomplies pour le compte de la Société Bénéficiaire, d'un point de vue comptable et fiscal.

Tous les éléments comptables et fiscaux liés à chaque Branche d'Activité apportée et afférents à cette période seront remis, dans les meilleurs délais à compter de la Date de Réalisation des Opérations, par le représentant légal de la Société Apporteuse au représentant légal de la Société Bénéficiaire.

### **3.3 - Comptes utilisés pour établir les conditions des opérations**

Les termes et conditions du présent traité d'apports partiels d'actifs ont été établis par les Parties, sur la base :

- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 de la Société Bénéficiaire, certifiés par le commissaire aux comptes et approuvés par une décision de l'associé unique de cette société en date du 28 avril 2025 et
- des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 de la Société Apporteuse, certifiés par le commissaire aux comptes et approuvés par une décision de l'assemblée générale ordinaire de cette société en date du 28 avril 2025 et dont une copie desdits comptes figure en Annexe 3.3.

### **3.4 - Méthode d'évaluation des apports**

Chaque Branche d'Activité, objet du présent apport, regroupe l'ensemble des éléments d'actif et de passif d'une division de la Société Apporteuse qui constituent, du point de vue de l'organisation, une exploitation autonome, c'est-à-dire un ensemble capable de fonctionner par ses propres moyens.

L'apport de chaque Branche d'Activité par la Société Apporteuse à la Société Bénéficiaire constitue une opération d'apport partiel d'actif au sens de l'article 710-2 du Plan Comptable Général français et est donc soumis aux dispositions du Titre VII du Livre II du Plan Comptable Général français.

La Société Apporteuse et la Société Bénéficiaire sont sous le contrôle commun d'une même société (CAI). Par conséquent, l'apport de chaque Branche d'Activité par la Société Apporteuse à la Société Bénéficiaire constitue un apport à l'envers entre entités sous contrôle commun au sens des articles 741-1 et 742-2 du Plan Comptable Général français.

En conséquence, les éléments d'actif et de passif de la Branche d'Activité seront apportés par la Société Apporteuse à la Société Bénéficiaire pour leur valeur nette comptable à la Date d'Effet des Opérations en application de l'article 743-1 du Plan Comptable Général français.

### **Article 4 : Description des apports partiels d'actifs**

#### **4.1 - Description de l'apport de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe »**

La Société Apporteuse fait apport, dans les conditions fixées par la loi et les décrets en vigueur, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière et sous réserve des conditions suspensives ci-après stipulées, à la Société Bénéficiaire qui accepte, de tous les éléments d'actif et de passif décrits ci-après, sans exception ni réserve, dont se composait la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » au 1<sup>er</sup> janvier 2025, Date d'Effet des Opérations.

Dans l'hypothèse où des éléments complémentaires s'avèreraient indispensables pour aboutir à une désignation précise et complète de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » apportée, en particulier en vue de l'accomplissement des formalités légales de publicité de la transmission résultant de l'apport, les représentants légaux des deux Parties établiront contradictoirement tous états, tableaux, déclarations et autres documents qui seront regroupés dans un acte additif aux présentes.

En conséquence, les omissions ou imprécisions dans les énonciations suivantes ne constitueront pas une cause susceptible d'empêcher la transmission et la remise à la Société Bénéficiaire des biens et droits non désignés ou insuffisamment désignés, compris dans la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » apportée.

##### 4.1.1 - Actif apporté

Les éléments d'actif de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » apportée par la Société Apporteuse au profit de la Société Bénéficiaire comprenaient au 1<sup>er</sup> janvier 2025, Date d'Effet des Opérations, les biens, droits et valeurs ci-après désignés.

#### **ACTIF IMMOBILISE**

##### Immobilisations incorporelles

- Le fonds commercial de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe »

figurant au bilan pour un montant net de 0,00 euro  
(brut : 0 euro ; amortissements/provisions : 0 euro)

et comprenant :

- la clientèle ainsi que le droit de se dire successeur dans cette activité,
- les droits et obligations de tous les contrats y attachés dont notamment des mandats de commercialisation exclusif ou non consentis à divers Conseiller de Gestion de Patrimoine Indépendant et réseaux de commercialisation spécialisé,
- ainsi que les archives et tous documents commerciaux, techniques, administratifs, comptables, fiscaux et financiers concernant directement ou indirectement l'exploitation de ladite Branche d'Activité apportée

- Logiciels (dont « Focus client »)  
figurant au bilan pour un montant net de 2.529.430,74 euros  
(brut : 3.330.197,35 euros ; amortissements/provisions : 800.766,61 euros)

#### Immobilisations corporelles

- Agencements et installations  
figurant au bilan pour un montant net de 0,04 euro  
(brut : 269.265,23 euros ; amortissements/provisions : 269.265,19 euros)
- Matériel informatique  
figurant au bilan pour un montant net de 0,00 euro  
(brut : 15.664,83 euros ; amortissements/provisions : 15.664,83 euros)
- Mobilier de bureau  
figurant au bilan pour un montant net de 414,07 euros  
(brut : 178.554,24 euros ; amortissements/provisions : 178.140,17 euros)

#### ACTIF CIRCULANT

##### Créances

- Créances clients  
figurant au bilan pour un montant net de 6.499.560,81 euros  
(brut : 6.499.560,81 euros ; provisions : 0,00 euro)
- Créances fiscales  
figurant au bilan pour un montant net de 365.711,34 euros  
(brut : 365.711,34 euros ; provisions : 0,00 euro)
- Créances sociales  
figurant au bilan pour un montant net de 25.337,23 euros  
(brut : 25.337,23 euros ; provisions : 0,00 euro)
- Autres créances  
figurant au bilan pour un montant net de 2.049,49 euros  
(brut : 2.049,49 euros ; provisions : 0,00 euro)

Divers

- Disponibilités  
figurant au bilan pour un montant net de 152.252,72 euros  
(brut : 152.252,72 euros ; provisions : 0,00 euro)

SOIT TOTAL DE L'ACTIF APORTE 9.574.756,44 euros

étant précisé que pour le détail des apports figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les Parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la Société Apporteuse.

4.1.2 - Passif pris en charge

En contrepartie de cet apport, et ainsi qu'il sera indiqué ci-après, la Société Bénéficiaire prendra en charge la totalité du passif de la Société Apporteuse liée à la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » apportée qui, au 1<sup>er</sup> janvier 2025, Date d'Effet des Opérations, comprenait les éléments suivants :

## PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

- Provisions pour pensions et obligations similaires  
figurant au bilan pour un montant de 324.853,33 euros
- Autres provisions pour risques et charges  
figurant au bilan pour un montant de 211.375,00 euros

## DETTES

- Compte courant associé  
figurant au bilan pour un montant de 153.700,83 euros
- Autres dettes financières / cautionnement  
figurant au bilan pour un montant de 2.379,69 euros
- Dettes fournisseurs  
figurant au bilan pour un montant de 2.213.174,01 euros
- Dettes fiscales  
figurant au bilan pour un montant de 1.116.167,56 euros
- Dettes sociales  
figurant au bilan pour un montant de 780.066,29 euros
- Autres dettes  
figurant au bilan pour un montant de 1.019,03 euros

SOIT TOTAL DU PASSIF PRIS EN CHARGE 4.802.735,74 euros

Etant précisé que pour le détail du passif pris en charge figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les Parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la Société Apporteuse.

#### 4.1.3 - Actif net apporté

▪ Total de l'actif apporté :	9.574.756,44 euros
▪ Total du passif pris en charge :	(4.802.735,74) euros
▪ <b>L'actif net de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » apportée par la Société Apporteuse représente une valeur de :</b>	<b>4.772.020,70 euros</b>

#### **4.2 - Description de l'apport de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) »**

La Société Apporteuse fait apport, dans les conditions fixées par la loi et les décrets en vigueur, sous les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière et sous réserve des conditions suspensives ci-après stipulées, à la Société Bénéficiaire qui accepte, de tous les éléments d'actif et de passif décrits ci-après, sans exception ni réserve, dont se composait la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » au 1<sup>er</sup> janvier 2025, Date d'Effet des Opérations.

Dans l'hypothèse où des éléments complémentaires s'avèreraient indispensables pour aboutir à une désignation précise et complète de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » apportée, en particulier en vue de l'accomplissement des formalités légales de publicité de la transmission résultant de l'apport, les représentants légaux des deux Parties établiront contradictoirement tous états, tableaux, déclarations et autres documents qui seront regroupés dans un acte additif aux présentes.

En conséquence, les omissions ou imprécisions dans les énonciations suivantes ne constitueront pas une cause susceptible d'empêcher la transmission et la remise à la Société Bénéficiaire des biens et droits non désignés ou insuffisamment désignés, compris dans la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » apportée.

##### 4.2.1 - Actif apporté

Les éléments d'actif de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » apportée par la Société Apporteuse au profit de la Société Bénéficiaire comprenaient au 1<sup>er</sup> janvier 2025, Date d'Effet des Opérations, les biens, droits et valeurs ci-après désignés.

#### **ACTIF IMMOBILISE**

##### Immobilisations incorporelles

- Le fonds commercial de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » figurant au bilan pour un montant net de 0,00 euro (brut : 0 euro ; amortissements/provisions : 0 euro) et comprenant :
  - la clientèle ainsi que le droit de se dire successeur dans cette activité,
  - les droits et obligations de tous les contrats y attachés dont notamment :
    - Des contrats de Maitrise d'Ouvrage délégué,
    - Des contrats d'Assistance à Maitre d'Ouvrage,
    - Des contrats d'aménagement d'espaces intérieur de bureaux, commerce, espace commun, (space planning), etc,

- ainsi que les archives et tous documents commerciaux, techniques, administratifs, comptables, fiscaux et financiers concernant directement ou indirectement l'exploitation de ladite Branche d'Activité apportée

- Autres immobilisations incorporelles (Logiciels dont « Focus client ») figurant au bilan pour un montant net de 0,00 euro  
(brut : 549.792,72 euros ; amortissements/provisions : 549.792,72 euros)

Immobilisations corporelles

- Matériel de bureau figurant au bilan pour un montant net de 0,00 euro  
(brut : 2.440,00 euros ; amortissements/provisions : 2.440,00 euros)
- Matériel informatique figurant au bilan pour un montant net de 0,00 euro  
(brut : 7.620,00 euros ; amortissements/provisions : 7.620,00 euros)
- Immobilisations en cours figurant au bilan pour un montant net de 15.600,00 euros  
(brut : 15.600,00 euros ; amortissements/provisions : 0,00 euro)

ACTIF CIRCULANT

Créances

- Créances clients figurant au bilan pour un montant net de 5.307.508,29 euros  
(brut : 5.411.808,29 euros ; provisions : 104.300,00 euros)
- Créances fiscales figurant au bilan pour un montant net de 99.394,01 euros  
(brut : 99.394,01 euros ; provisions : 0,00 euro)
- Créances sociales figurant au bilan pour un montant net de 14.394,13 euros  
(brut : 14.394,13 euros ; provisions : 0,00 euro)
- Autres créances figurant au bilan pour un montant net de 4.167,70 euros  
(brut : 4.167,70 euros ; provisions : 0,00 euro)

Divers

- Disponibilités figurant au bilan pour un montant net de 168.340,56 euros  
(brut : 168.340,56 euros ; provisions : 0,00 euro)

SOIT TOTAL DE L'ACTIF APORTE 5.609.404,69 euros

étant précisé que pour le détail des apports figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les Parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la Société Apporteuse.

#### 4.2.2 - Passif pris en charge

En contrepartie de cet apport, et ainsi qu'il sera indiqué ci-après, la Société Bénéficiaire prendra en charge la totalité du passif de la Société Apporteuse liée à la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » apportée qui, au 1<sup>er</sup> janvier 2025, Date d'Effet des Opérations, comprenait les éléments suivants :

##### PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

- |   |                  |
|---|------------------|
| ▪ Provisions pour pensions et obligations similaires figurant au bilan pour un montant de | 338.836,71 euros |
| ▪ Autres provisions pour risques et charges figurant au bilan pour un montant de          | 12.525,24 euros  |

##### DETTES

- |   |                  |
|---|------------------|
| ▪ Compte courant associé figurant au bilan pour un montant de | 169.941,68 euros |
| ▪ Dettes fournisseurs figurant au bilan pour un montant de    | 601.384,53 euros |
| ▪ Dettes fiscales figurant au bilan pour un montant de        | 926.498,62 euros |
| ▪ Dettes sociales figurant au bilan pour un montant de        | 876.985,00 euros |
| ▪ Autres dettes figurant au bilan pour un montant de          | 2.398,64 euros   |

<b>SOIT TOTAL DU PASSIF PRIS EN CHARGE</b>	<b>2.928.570,42 euros</b>
--	---------------------------

Etant précisé que pour le détail du passif pris en charge figurant sous les rubriques ci-dessus visées, les Parties déclarent vouloir se référer aux livres comptables de la Société Apporteuse.

#### 4.2.3 - Actif net apporté

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| ▪ Total de l'actif apporté :   | 5.609.404,69 euros        |
| ▪ Total du passif pris en charge :   | (2.928.570,42) euros      |
| ▪ <b>L'actif net de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » apportée par la Société Apporteuse représente une valeur de :</b> | <b>2.680.834,27 euros</b> |

#### **4.3 – Récapitulatif des apports**

- |   |                    |
|---|--------------------|
| ▪ Actif net de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » apportée : | 4.772.020,70 euros |
|---|--------------------|

▪ Actif net de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » apportée :	2.680.834,27 euros
▪ Total des apports de la Société Apporteuse :	7.452.854,97 euros

D'une part étant précisé que le fonds de commerce de chaque Branche d'Activité apportée sera exploité par la Société Bénéficiaire dans des locaux situés :

- (i) à Montrouge (92545) au 89, boulevard Jean Jaurès, en vertu d'une convention de mise à disposition de surfaces qui sera consentie par CAI (elle-même sous-locataire de la SAS Evergreen en vertu d'un bail signé en date du 7 juin 2023) et qui prendra rétroactivement effet à la Date d'Effet des Opérations sous la condition suspensive de la réalisation de ladite opération d'apport partiel d'actif ;
- (ii) à Toulouse (31200) au 9, Impasse de Borderouge, en vertu d'une convention de mise à disposition de surfaces qui sera consentie par CAI (elle-même locataire de la société Groupama Gan Pierre 1 en vertu d'un bail signé en date du 4 novembre 2015) et qui prendra rétroactivement effet à la Date d'Effet des Opérations sous la condition suspensive de la réalisation de ladite opération d'apport partiel d'actif ;
- (iii) à Montpellier (34000), « @7 Center – Bâtiment C », au 621, rue Georges Méliès, en vertu d'un bail commercial consenti le 19 juin 2024 par la SCPI Unidelta au profit d'Unilocations qui elle-même consentira à la Société Bénéficiaire une convention demise à disposition de surfaces qui prendra rétroactivement effet à la Date d'Effet de l'Opération sous la condition suspensive de la réalisation de ladite opération d'apport partiel d'actif ;
- (iv) à Champagne au Mont-d'Or (69410), Bâtiment « Magnolia » au 90, avenue Lannessan, en vertu d'un bail commercial consenti le 28 février 2024 par la société Terralumia au profit de la Société Bénéficiaire ;
- (v) ainsi que sur divers sites répartis sur le territoire national dont la liste figure en Annexe 4.3.(v), en vertu de contrats de location dont la Société Bénéficiaire est déjà la preneuse, étant précisé que les conventions de mise à disposition de surfaces précédemment consenties par la Société Bénéficiaire à la Société Apporteuse prendront automatiquement fin à la Date de Réalisation des Opérations sous la condition suspensive de la réalisation de ladite opération d'apport partiel d'actif ;

D'autre part étant précisé que :

- (vi) concernant le site d'exploitation sis à Montrouge (92545) au 89, boulevard Jean Jaurès, le mobilier de bureau et tous les autres équipements nécessaires à l'exploitation des Branches d'Activités (autres que le matériel informatique et de téléphonie fixe) ainsi que tous les services Campus qui sont mis à la disposition de la Société Apporteuse par la société Evergreen en vertu du contrat de prestations de services consenti en 2021, seront mis à la disposition de la Société Bénéficiaire par la société Evergreen dans le cadre d'un avenant afin d'encadrer la réaffectation de ces biens et services concomitamment à la conclusion du nouveau contrat de sous-location à consentir à la Société Bénéficiaire visé au paragraphe (i) ci-dessus ;
- (vii) concernant tous les autres sites d'exploitation ci-avant définis, les conventions de mise à la disposition de surfaces équipées de mobilier de bureau, de matériel informatique, de téléphonie fixe et de tous les autres équipements nécessaires à l'exploitation des Branches d'Activités apportées, qui avaient été consenties par la Société Bénéficiaire à la Société Apporteuse, seront résiliées à la Date de Réalisation des Opérations ; à compter de cette date, les salariés liés aux Branches d'Activités apportées utiliseront donc lesdits équipements dont la Société Bénéficiaire est propriétaire et dont elle récupérera la libre disposition à cette date ;

- (viii) les services administratifs communs tels que la comptabilité, la paie des salariés attachés à chaque Branche d'Activité, l'exploitation du réseau informatique, la messagerie électronique, la téléphonie, seront accomplis pour le compte de la Société Bénéficiaire, par CAI en application d'une convention de prestations de services intra-groupe qui prendra effet rétroactivement à la Date d'Effet des Opérations sous la condition suspensive de la réalisation de ladite opération d'apport partiel d'actif ; et
- (ix) conformément à l'article L.1224-1 du Code du travail, tous les contrats de travail en cours à la Date de Réalisation des Opérations entre la Société Apporteuse et ceux de ses salariés qui sont affectés à l'exploitation de chaque Branche d'Activité apportée (dont la liste figure en Annexe 4.3.(ix)) et qui sont transférés à la Société Bénéficiaire par l'effet de la loi, subsisteront entre la Société Bénéficiaire et lesdits salariés.

## **Article 5 : Rémunération des apports partiels d'actifs**

### **5.1 - Dispositions communes**

En rémunération de l'apport de chaque Branche d'Activité, la Société Bénéficiaire émettra à la Date de Réalisation des Opérations, un nombre d'actions égal à (i) la valeur réelle de ladite Branche d'Activité apportée par la Société Apporteuse (ii) divisée par la valeur réelle (pré-apport) d'une action de la Société Bénéficiaire, étant précisé que si ce quotient comprend un nombre fini ou infini de décimales, il sera dans tous les cas, arrondi à l'unité inférieure près.

La valeur réelle (pré-apport) d'une action de la Société Bénéficiaire, déterminée selon la méthode décrite en Annexe 5.1, est fixée d'un commun accord à 1.949,99 euros.

### **5.2 - Rémunération de l'apport de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe »**

La valeur réelle des éléments d'actif et de passif de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe », déterminée selon la méthode décrite en Annexe 5.2, est fixée d'un commun accord à 573.000 euros.

En application des stipulations de l'Article 5.1, l'apport partiel d'actif portant sur la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » sera rémunéré par l'attribution à la Société Apporteuse, d'actions qui seront émises par la Société Bénéficiaire et dont le nombre sera égal à la valeur réelle de ladite Branche d'Activité divisée par la valeur réelle d'une action (pré-apport) de la Société Bénéficiaire, soit :

$$573.000 \text{ euros} / 1.949,99 \text{ euros} = 293 \text{ actions de la Société Bénéficiaire.}$$

A cet effet, la Société Bénéficiaire procèdera à une augmentation de son capital social d'un montant de 29.300 euros, par création de 293 actions nouvelles d'une valeur nominale de 100 euros chacune.

Ces actions nouvelles porteront jouissance et seront assimilées aux actions déjà émises par la Société Bénéficiaire, à compter de la Date de Réalisation des Opérations. Elles jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, en sorte que tous les titres de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette, lors de toute répartition ou de tout remboursement effectué pendant la durée de la Société Bénéficiaire ou lors de sa liquidation.

La différence entre la valeur nette globale de l'apport de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » effectué par la Société Apporteuse (4.772.020,70 euros) et la valeur nominale des titres émis par la Société Bénéficiaire en rémunération de cet apport (29.300,00 euros), soit 4.742.720,70 euros, sera portée au bilan de la Société Bénéficiaire à un compte intitulé

« prime d'apport », sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux de la Société Bénéficiaire.

### **5.3 - Rémunération de l'apport de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) »**

La valeur réelle des éléments d'actif et de passif de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) », déterminée selon la méthode décrite en Annexe 5.3, est fixée d'un commun accord à 26.883.000 euros.

En application des stipulations de l'Article 5.1, l'apport partiel d'actif portant sur la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » sera rémunéré par l'attribution à la Société Apporteuse, d'actions qui seront émises par la Société Bénéficiaire et dont le nombre sera égal à la valeur réelle de ladite Branche d'Activité divisée par la valeur réelle d'une action (pré-apport) de la Société Bénéficiaire, soit :

$$26.883.000 \text{ euros} / 1.949,99 \text{ euros} = 13.786 \text{ actions de la Société Bénéficiaire.}$$

A cet effet, la Société Bénéficiaire procédera à une augmentation de son capital social d'un montant de 1.378.600 euros, par création de 13.786 actions nouvelles d'une valeur nominale de 100 euros chacune.

Ces actions nouvelles porteront jouissance et seront assimilées aux actions déjà émises par la Société Bénéficiaire, à compter de la Date de Réalisation des Opérations. Elles jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, en sorte que tous les titres de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette, lors de toute répartition ou de tout remboursement effectué pendant la durée de la Société Bénéficiaire ou lors de sa liquidation.

La différence entre la valeur nette globale de l'apport de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » effectué par la Société Apporteuse (2.680.834,27 euros) et la valeur nominale des titres émis par la Société Bénéficiaire en rémunération de cet apport (1.378.600,00 euros), soit 1.302.234,27 euros, sera portée au bilan de la Société Bénéficiaire à un compte intitulé « prime d'apport », sur lequel porteront les droits des associés anciens et nouveaux de la Société Bénéficiaire.

### **5.4 – Récapitulatif de la rémunération des apports**

#### 5.4.1. Augmentation du capital social de la Société Bénéficiaire

A l'issue de la réalisation des présents apports partiels d'actifs, le montant du capital social de la Société Bénéficiaire sera ainsi augmenté d'un montant total de 1.407.900 euros, pour être porté de 7.142.000 euros à 8.549.900 euros, par création de 14.079 actions d'une valeur nominale de 100 euros chacune, à savoir :

- |   |                    |
|---|--------------------|
| ▪ Rémunération de l'apport partiel d'actif de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » : |                    |
| 293 actions de la Société Bénéficiaire d'un nominal de 100 euros à émettre dans le cadre d'une augmentation de capital de :     | 29.300,00 euros    |
| ▪ Rémunération de l'apport partiel d'actif de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » :    |                    |
| 13.786 actions de la Société Bénéficiaire d'un nominal de 100 euros à émettre dans le cadre d'une augmentation de capital de :  | 1.378.600,00 euros |
| ▪ Total de l'augmentation du capital social de la Société Bénéficiaire :  | 1.407.900,00 euros |

#### 5.4.2. Primes d'apport

- |   |                    |
|---|--------------------|
| ▪ Prime d'apport qui résultera de l'apport partiel d'actif de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » : | 4.742.720,70 euros |
| ▪ Prime d'apport qui résultera de l'apport partiel d'actif de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » :    | 1.302.234,27 euros |
| ▪ Total des primes d'apport :   | 6.044.954,97 euros |

Il sera proposé à l'associé unique de la Société Bénéficiaire appelé à statuer sur les présents projets d'apports partiels d'actifs, d'autoriser le Président de cette société à imputer sur ces primes d'apport, les frais, droits et honoraires liés à ces opérations d'apport, ainsi que ceux consécutifs à la réalisation desdits apports.

#### Article 6 : Propriété – Jouissance

La Société Bénéficiaire sera propriétaire des biens et droits apportés à compter de la réalisation définitive des apports partiels d'actifs, c'est-à-dire à la Date de Réalisation des Opérations.

Comme indiqué à l'Article 3.2, les apports partiels d'actifs prendront effet rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2025 ; en conséquence, la Société Bénéficiaire aura la jouissance de ces biens et droits apportés, rétroactivement à compter de cette date.

D'une manière générale, la Société Bénéficiaire sera subrogée purement et simplement, dans tous les droits, actions, obligations et engagements divers de la Société Apporteuse, dans la mesure où ces droits, actions, obligations et engagements se rapportent aux biens faisant l'objet du présent apport.

#### Article 7 : Charges et conditions

Les apports qui précèdent sont libres de toutes charges et conditions autres que celles ici rappelées :

##### **7.1 - Charges et conditions de la Société Bénéficiaire**

7.1.1 - Conformément à l'article L.236-3 du Code de commerce, la Société Bénéficiaire prendra les biens apportés dans l'état où ils se trouveront à la Date de Réalisation des Opérations, sans pouvoir exercer aucun recours contre la Société Apporteuse, pour quelque cause que ce soit, notamment pour usure ou mauvais état des installations, du mobilier et des matériels ou outillages apportés, erreur dans la désignation et la contenance des biens, quelle qu'en soit l'importance.

La Société Bénéficiaire accepte de prendre, le jour où elle entrera effectivement en possession des biens, tous les actifs et passifs de chaque Branche d'Activité apportée tels qu'ils existeront alors comme tenant lieu de ceux désignés dans le présent projet de traité d'apport.

Il sera, le cas échéant, établi à la Date de Réalisation des Opérations, un compte *pro rata temporis* pour diverses charges abonnées, qui feront l'objet, si besoin est, d'une facture TVA en sus, à l'intention de la partie qui en sera débitrice.

7.1.2 – Comme indiqué ci-dessus, les apports de la Société Apporteuse sont consentis et acceptés moyennant la charge pour la Société Bénéficiaire de payer le passif lié à chaque Branche d'Activité apportée, tel qu'énoncé plus haut. D'une manière générale, la Société Bénéficiaire prendra en charge le passif de la Société Apporteuse, tel que ce passif existera à la Date de Réalisation des Opérations, mais exclusivement dans la mesure où ce passif se rapportera aux Branches d'Activités apportées.

Il est précisé que le montant ci-dessus indiqué du passif de la Société Apporteuse, à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2025, donné à titre purement indicatif, ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers qui seront tenus, dans tous les cas, d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

De plus, il est spécifié que chaque Branche d'Activité apportée ne comprend aucun engagement hors bilan.

En outre, la Société Bénéficiaire prendra à sa charge les passifs de chaque Branche d'Activité apportée qui n'auraient pas été comptabilisés et transmis en vertu du présent acte, ainsi que les passifs de chaque Branche d'Activité apportée ayant une cause antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2025, mais qui ne se révéleraient qu'après la réalisation définitive des apports.

Enfin, il est expressément stipulé que la Société Apporteuse ne sera en aucune façon tenue solidairement au paiement des dettes ainsi prises en charge par la Société Bénéficiaire, conformément à la faculté prévue à l'article L.236-30 du Code de commerce de déroger aux dispositions de l'article L.236-29 du même Code. En conséquence, les créanciers de la Société Apporteuse et les créanciers de la Société Bénéficiaire pourront former opposition conformément aux dispositions légales et réglementaires. Toutefois, l'opposition formée par un créancier n'aura pas pour effet de suspendre les opérations d'apport.

7.1.3 - La Société Bénéficiaire aura tous pouvoirs, dès la réalisation des apports, notamment pour intenter ou défendre à toutes actions judiciaires en cours ou nouvelles, au lieu et place de la Société Apporteuse et relatives à chaque Branche d'Activité apportée, pour donner tous acquiescements à toutes décisions, pour recevoir ou payer toutes sommes dues en suite des sentences ou transactions. A cet égard, un état (i) des procédures judiciaires en cours dans lesquelles la Société Apporteuse est en défense et (ii) des pré-contentieux est listé en Annexe 7.1.3.

7.1.4 - La Société Bénéficiaire supportera et acquittera, à compter du jour de la réalisation de l'apport, les impôts et taxes, primes et cotisations d'assurances, ainsi que toutes charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, grevant ou pouvant grever les biens et droits apportés et celles qui sont ou seront inhérentes à l'exploitation ou à la propriété des biens apportés.

7.1.5 - La Société Bénéficiaire se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont font partie les biens apportés et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

En particulier, la Société Bénéficiaire a engagé toutes les démarches nécessaires pour obtenir dans les meilleurs délais, la carte professionnelle de transactions immobilières pour le compte de tiers, visée par la loi « Hoguet » n°70-9 du 2 janvier 1970.

7.1.6 - La Société Bénéficiaire sera subrogée, à compter de la Date de Réalisation des Opérations dans le bénéfice et la charge des contrats de toute nature liant valablement la Société Apporteuse à des tiers pour l'exploitation de chaque Branche d'Activité apportée.

Elle fera son affaire personnelle de l'obtention de l'agrément par tous tiers à cette subrogation, la Société Apporteuse s'engageant, pour sa part, à entreprendre, chaque fois que cela sera nécessaire, les démarches en vue du transfert de ces contrats.

En particulier, elle fera son affaire personnelle du transfert des mandats d'administration de biens immobiliers et de transactions immobilières ou de la conclusion, à son profit de nouveaux mandats avec les clients attachés à chaque Branche d'Activité apportée, la Société Apporteuse s'engageant à lui apporter son assistance à ce sujet.

La Société Bénéficiaire exécutera, à compter du jour de la réalisation de l'apport, tous traités, marchés et conventions intervenus avec des tiers et avec le personnel, relativement à l'exploitation de chaque Branche d'Activité apportée, toutes assurances contre l'incendie, les accidents et autres risques et sera subrogée dans tous les droits et obligations en résultant à ses risques et périls, sans recours contre la Société Apporteuse.

7.1.7 - Conformément à l'article L.1224-1 du Code du travail, tous les contrats de travail en cours à la Date de Réalisation des Opérations entre la Société Apporteuse et ceux de ses salariés affectés à l'exploitation de chaque Branche d'Activité apportée et transférés à la Société Bénéficiaire par l'effet de la loi, subsisteront entre la Société Bénéficiaire et lesdits salariés dont la liste figure en Annexe 4.3.(ix).

La Société Bénéficiaire sera donc substituée à la Société Apporteuse en ce qui concerne toutes retraites, comme tous compléments de retraites susceptibles d'être dus, ainsi que tous avantages et autres charges en nature ou en espèces, y compris les congés payés, ainsi que toutes charges sociales et fiscales y afférentes.

## **7.2 - Charges et conditions de la Société Apporteuse**

7.2.1 - La Société Apporteuse s'oblige jusqu'à la Date de Réalisation des Opérations, à poursuivre l'exploitation de la Branche d'Activité, en bon père de famille ou en bon commerçant, et à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner sa dépréciation.

De plus, jusqu'à la réalisation définitive de l'apport partiel d'actif, la Société Apporteuse s'oblige à n'effectuer aucun acte de disposition du patrimoine social de ladite société sur des biens, objet du présent apport, en dehors des opérations sociales courantes, sans accord de la Société Bénéficiaire de l'apport, et à ne contracter aucun emprunt exceptionnel sans le même accord, de manière à ne pas affecter les valeurs conventionnelles des apports sur le fondement desquelles ont été établies les bases financières de l'opération projetée.

7.2.2 - La Société Apporteuse s'oblige à fournir à la Société Bénéficiaire, tous les renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions.

Elle devra, notamment, à première réquisition de la Société Bénéficiaire, faire établir tous actes complémentaires, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

7.2.3 - La Société Apporteuse a notifié ou notifiera auprès de chaque cocontractant avec lequel elle est liée par un contrat *intuitu personae* et/ou comportant une clause de changement de contrôle, le présent projet d'apports partiels d'actifs, en vue de l'informer et/ou d'obtenir son accord pour transférer les droits et obligations dudit contrat à la Société Bénéficiaire, étant précisé que la non obtention de l'accord du cocontractant ne constituera pas un obstacle à la réalisation desdits apports partiels d'actifs.

7.2.4 - La Société Apporteuse s'oblige à remettre et à livrer à la Société Bénéficiaire, aussitôt après la réalisation définitive des présents apports, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

7.2.5 - La Société Apporteuse déclare se désister purement et simplement de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant lui profiter, sur les biens ci-dessus apportés, en garantie de l'exécution des charges et conditions imposées à la Société Bénéficiaire de l'apport, aux termes du présent acte.

En conséquence, elle renonce expressément à ce que toutes inscriptions soient prises à son profit de ce chef.

### **Article 8 : Date de Réalisation des apports partiels d'actifs**

Les présents apports partiels d'actifs sont soumis aux conditions suspensives suivantes :

- i) Approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la Société Apporteuse, du projet d'apport partiel d'actif portant sur la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » ;
- ii) Approbation par l'assemblée générale extraordinaire des associés de la Société Apporteuse, du projet d'apport partiel d'actif portant sur la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » ;
- iii) Approbation par l'associé unique de la Société Bénéficiaire, du projet d'apport partiel d'actif portant sur la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » et de l'augmentation corrélative de son capital social ;
- iv) Approbation par l'associé unique de la Société Bénéficiaire, du projet d'apport partiel d'actif portant sur la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » et de l'augmentation corrélative de son capital social.

Comme indiqué à l'Article 1, chaque projet d'apport partiel d'actif étant indépendant et dissociable de l'autre projet d'apport partiel d'actif, les Parties conviennent en conséquence que chaque apport partiel d'actif sera définitivement réalisé le dernier jour du mois (ci-après dénommée la « **Date de Réalisation des Opérations** ») au cours duquel expirera le délai d'opposition des créanciers qui est de 30 jours à compter du lendemain de la date de publication du projet d'apport partiel d'actif concerné au Bulletin Officiel des Annonces Civiles et Commerciales conformément aux articles L.236.30, L.236-15 et R.236-11 du Code de commerce, sous réserve que les conditions suspensives visées ci-dessus concernant ledit projet d'apport partiel d'actif soient réalisées au plus tard à la Date de Réalisation des Opérations.

Ainsi par exemple, si ledit délai expire n'importe quel jour du mois d'août 2025, la Date de Réalisation des Opérations sera le 31 août 2025 à minuit (24h00), sous réserve de la réalisation desdites conditions suspensives à cette date.

La réalisation de ces conditions suspensives sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise de tous documents justificatifs et notamment d'extraits certifiés conformes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des associés de la Société Apporteuse et du procès-verbal des décisions de l'associé unique de la Société Bénéficiaire.

La constatation matérielle de la réalisation définitive de chacun desdits apports partiels d'actifs pourra avoir lieu par tous autres moyens appropriés.

Faute de réalisation d'un apport partiel d'actif au plus tard le 31 décembre 2025, ledit apport partiel d'actif sera, considéré comme nul et non avenu, sans indemnité de part ni d'autre et sans que la nullité ou la non-réalisation de ce projet d'apport partiel d'actif n'entraîne ou ne soit la cause de la nullité ou de la non-réalisation de l'autre apport partiel d'actif.

## **Article 9 : Déclarations générales**

La Société Apporteuse déclare :

- qu'elle n'a jamais été en état de cessation des paiements, n'a jamais fait l'objet d'une procédure de conciliation, de sauvegarde, de règlement amiable, de redressement ou de liquidation judiciaire, et de manière générale, qu'elle a la pleine capacité de disposer de ses droits et biens,
- qu'elle n'est pas actuellement, ni susceptible d'être ultérieurement, l'objet d'aucune poursuite pouvant entraver ou interdire l'exercice de son activité,
- qu'elle est propriétaire des Branches d'Activités apportées, pour les avoir reçues dans le cadre d'apports partiels d'actifs de la société Crédit Agricole Immobilier Services (400 777 827 RCS Nanterre) réalisés le 29 octobre 2021,
- que les créances apportées sont de libre disposition et qu'elles ne sont grevées d'aucun nantissement,
- que les autres éléments d'actif apportés ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de nantissement, étant entendu que, si une telle inscription se révélait du chef de la Société Apporteuse, cette dernière devrait immédiatement en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais,
- que son patrimoine n'est menacé d'aucune mesure de saisie ou d'expropriation,
- que tous les livres de comptabilité qui se réfèrent auxdits exercices ont fait l'objet d'un inventaire par les parties qui les ont visés,
- qu'elle s'oblige à première demande de la Société Bénéficiaire, à fournir à celle-ci tous concours, signatures et justifications qui pourraient être nécessaires en vue de la régularisation de la transmission des biens, objets du présent apport, et de l'accomplissement de toutes les formalités requises et ce, même après la réalisation des apports partiels d'actifs,
- qu'elle s'oblige à remettre à la Société Bénéficiaire, à la Date de Réalisation des Opérations, tous documents et pièces juridiques, techniques, comptables, fiscales et sociales afférentes aux Branches d'Activités apportées,
- qu'elle s'oblige à tenir à la disposition de la Société Bénéficiaire, pendant trois ans, à compter de la réalisation définitive des présents apports partiels d'actifs, tous autres documents et pièces inventoriés.

## **Article 10 : Déclarations fiscales**

### **10.1 - Dispositions générales**

Les soussignées s'obligent à se conformer à toutes les dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive des présents apports partiels d'actifs, dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

## 10.2 - Dispositions spécifiques

### 10.2.1 - Droits d'enregistrement

Le représentant de la Société Apporteuse précise ici que chacun des présents apports partiels d'actifs a pour objet un ensemble d'éléments représentant une branche complète d'activité susceptible d'une exploitation autonome au sens de l'article 301 E de l'annexe II au Code général des impôts.

En conséquence, les présents apports partiels d'actifs, intervenant entre des personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, bénéficieront de plein droit, des dispositions des articles 816 et 817 du Code général des impôts et seront enregistrés gratuitement.

### 10.2.2 - Impôt sur les sociétés

#### I. Régime fiscal applicable

En ce qui concerne les impôts directs, les Parties déclarent soumettre, conformément aux dispositions de l'article 210 B du Code général des impôts, chacun des présents apports portant sur une branche complète et autonome d'activité sous le régime spécial défini à l'article 210 A dudit Code et ainsi s'engagent à respecter l'ensemble des prescriptions prévues par ces articles.

A/ En conséquence, la Société Apporteuse s'engage à calculer ultérieurement les plus-values de cession afférentes aux titres remis en contrepartie de chacun des présents apports, par référence à la valeur que les biens apportés avaient, du point de vue fiscal, dans ses propres écritures.

B/ De son côté, la Société Bénéficiaire s'engage :

- à reprendre à son passif d'une part, les provisions dont l'imposition est différée chez la Société Apporteuse et d'autre part, la réserve spéciale où la Société Apporteuse a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement au taux réduit de 10 %, de 15 %, de 18 %, de 19 % ou de 25 % ainsi que la réserve où ont été portées les provisions pour fluctuations des cours en application du sixième alinéa du 5° du 1 de l'article 39 du Code général des impôts (article 210 A-3.a. du Code général des impôts) ;
- à se substituer à la Société Apporteuse pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de cette dernière (article 210 A-3.b. du Code général des impôts) ;
- à calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport d'après la valeur qu'avaient ces biens du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Apporteuse (article 210 A-3.c. du Code général des impôts) ;
- à réintégrer, par parts égales, dans ses bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions fixées à l'article 210 A-3.d., les plus-values dégagées lors de l'apport des biens amortissables. Toutefois, la cession d'un bien amortissable entraînera l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'aurait pas été réintégrée. En contrepartie, les amortissements et les plus-values ultérieurs afférents aux éléments amortissables seront calculés d'après la valeur qui leur aura été attribuée lors de l'apport (article 210 A-3.d. du Code général des impôts) ;
- à inscrire à son bilan les éléments apportés autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de la Société Apporteuse (article 210 A-3.e. du Code général des impôts).

Les éléments d'actif de chaque Branche d'Activité étant apportés pour leur valeur nette comptable, la Société Bénéficiaire reprendra dans ses comptes les écritures comptables faisant ressortir l'éclatement des valeurs nettes comptables entre la valeur d'origine de ces éléments et les amortissements et provisions pour dépréciation constatés. Elle continuera, en outre, à calculer les dotations aux amortissements pour la valeur d'origine qu'avaient les biens immobilisés apportés dans les écritures de la Société Apporteuse.

C/ En outre, la Société Bénéficiaire s'engage à accomplir, au titre des présents projets d'apports partiels d'actifs, l'ensemble des obligations déclaratives prévues par les dispositions de l'article 54 septies du Code général des impôts.

Plus particulièrement, la Société Bénéficiaire s'engage à :

- joindre à ses déclarations de résultats l'état de suivi des plus-values prévu à l'article 54 septies I du Code général des impôts ;
- tenir à la disposition de l'administration le registre sur le suivi des plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables, prévu à l'article 54 septies II du Code général des impôts ;

## II. Date d'Effet des Opérations

Les résultats bénéficiaires ou déficitaires réalisés depuis la Date d'Effet des Opérations, soit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025, par la Société Apporteuse au titre des Branches d'Activités apportées, seront pris en compte dans les résultats de la Société Bénéficiaire.

### 10.2.3 - Taxe sur la valeur ajoutée

La Société Apporteuse et la Société Bénéficiaire déclarent que chacun des apports partiels d'actifs emporte transmission d'une universalité totale de biens conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts ainsi qu'au BOFIP BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-10-20221025.

Par conséquent, les livraisons (transferts de marchandises neuves et d'autres biens détenus en stocks, transferts de biens mobiliers corporels d'investissement, transferts d'immeubles et de terrains à bâtir, ...) ou prestations intervenues dans le cadre du présent apport partiel d'actifs sont dispensées de TVA et au titre de chaque Branche d'Activité apportée, la Société Bénéficiaire sera, de convention expresse, purement et simplement subrogée dans les droits et obligations de la Société Apporteuse.

La Société Apporteuse et la Société Bénéficiaire mentionneront le montant total hors taxe de la transmission sur leur déclaration de TVA (ligne « autres opérations non-imposables ») souscrite au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée (BOI-TVA-DECLA-20-30-20-20210616 n° 20).

### 10.2.4 - Participation des employeurs à l'effort de construction pour les Branches d'Activités apportées

La Société Bénéficiaire, en application de l'article 163 de l'annexe II au Code général des impôts, viendra, pour les salariés dont les contrats de travail sont transférés, aux droits et obligations de la Société Apporteuse en ce qui concerne l'application de la réglementation relative à l'investissement patronal obligatoire à la construction de logements et ce, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

### 10.2.5 - Participation des employeurs à la formation professionnelle continue pour les Branches d'Activités apportées

La Société Bénéficiaire sera subrogée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, dans les droits et obligations pour la fraction relative aux apports de la Société Apporteuse au titre de la participation des employeurs au financement de la formation professionnelle continue revenants aux salariés dont les contrats de travail sont transférés.

#### 10.2.6 - Participation des salariés aux résultats de l'entreprise

La Société Bénéficiaire s'engage à se substituer aux obligations de la Société Apporteuse au regard de la gestion des droits des salariés dont les contrats de travail sont transférés.

Elle s'engage à reprendre au passif, s'il y a lieu, la réserve de participation figurant dans les écritures de la Société Apporteuse et afférents aux salariés dont les contrats de travail sont transférés, ainsi que la provision pour investissement correspondante, retenue pour la fraction de son montant qui, à la Date de Réalisation des Opérations n'aura pas encore reçu l'emploi auquel cette créance est destinée.

#### 10.2.7 - Reprise des engagements fiscaux antérieurs de la Société Apporteuse

La Société Bénéficiaire reprend en tant que de besoin, le bénéfice et/ou la charge de tous les engagements d'ordre fiscal relatifs aux biens apportés dans le cadre du présent traité d'apports partiels d'actifs qui auraient pu être antérieurement souscrits par la Société Apporteuse, à l'occasion d'opérations ayant bénéficié d'un régime fiscal de faveur en matière de droits d'enregistrement, d'impôt sur les sociétés ou encore de taxes sur le chiffre d'affaires.

### Article 11 : Dispositions diverses

#### **11.1 - Formalités**

A/ La Société Bénéficiaire remplira, dans les délais légaux, toutes formalités légales de publicité et dépôts légaux relatifs aux apports.

B/ La Société Bénéficiaire fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.

Elle fera également son affaire personnelle, le cas échéant, des significations devant être faites conformément à l'article 1690 du Code civil aux débiteurs des créances apportées.

C/ La Société Bénéficiaire remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires, en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits mobiliers à elle apportés.

#### **11.2 - Affirmation de sincérité**

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'acte exprime l'intégralité de la rémunération de l'apport et reconnaissent être informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

#### **11.3 - Remise de titres**

Il sera remis à la Société Bénéficiaire lors de la réalisation définitive des présents apports partiels d'actifs, les titres de propriété, les attestations relatives aux valeurs mobilières, la justification de la propriété des parts et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés.

#### **11.4 - Frais**

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donnent ouverture les apports partiels d'actifs, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la Société Bénéficiaire.

## 11.5 - Election de Domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les représentants des sociétés en cause, ès-qualités, élisent domicile à leur siège social, tel qu'il figure en tête des présentes.

## 11.6 - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- au président de la Société Apporteuse et au président de la Société Bénéficiaire, avec faculté de délégation, à l'effet, s'il y avait lieu, de réitérer les apports, réparer les omissions, compléter les désignations et, en général, faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;
- aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive des apports, pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres.

## 11.7 - Signature électronique

D'un commun accord entre les Parties, les présentes sont signées électroniquement au moyen d'un procédé de signature électronique avancée au sens du Règlement européen n°910/2014 du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, tel que proposé par la plateforme DocuSign© (la « **Signature Electronique** »).

En conséquence, les Parties :

- reconnaissent que les présentes constituent un original dans leur version électronique sous format Pdf ;
- reconnaissent expressément que les présentes ont la même force probante qu'un écrit sur support papier conformément aux articles 1366 et suivants du Code civil et qu'elles pourront leur être valablement opposées ;
- s'engagent à conserver les présentes dans des conditions de nature à en garantir leur confidentialité et leur intégrité ;
- s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des éléments des présentes sur le fondement de leur nature électronique ;
- reconnaissent et acceptent que les données d'horodatage qui permettent de certifier la date et le lieu de signature des présentes, leurs sont opposables et font foi entre elles ;
- sont informées et acceptent que seules les données horodatées constituent la date et le lieu de signature des présentes ; et
- acceptent que soient produits, à titre de preuve tous les éléments d'identification qui ont été utilisées pour les besoins de la Signature Electronique, le certificat de signature électronique attaché aux présentes ainsi que les modalités techniques de réalisation de la Signature Electronique.

\*

\*

\*

Fait à Montrouge,  
Le 15 juillet 2025

Signé par :  
*Valérie Wanquet*  
954FEE7742B348E...

---

**Pour la société Crédit Agricole Immobilier  
Corporate et Promotion**  
Mme Valérie Wanquet

Signé par :  
*Valérie Wanquet*  
954FEE7742B348E...

---

**Pour la société Crédit Agricole Immobilier  
Promotion**  
Mme Valérie Wanquet

## LISTE DES ANNEXES

**Annexe 3.3 :** Comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2024 de la Société Apporteuse

**Annexe 4.3.(v) :** Liste des sites nationaux exploités

**Annexe 4.3.(ix) :** Liste des salariés attachés aux Branches d'Activités apportées

**Annexe 5.1 :** Méthodes de valorisation de la Société Bénéficiaire

**Annexe 5.2 :** Méthodes de valorisation de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe »

**Annexe 5.3 :** Méthodes de valorisation de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) »

**Annexe 7.1.3 :** Liste des contentieux en cours dans les Branches d'Activités apportées

**Annexe 3.3 :**

**Comptes sociaux arrêtés au 31 décembre 2024 de la Société Apporteuse**

# COMPTES ANNUELS

**CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION**


**Société par actions simplifiée**

**12 PLACE DES ETATS UNIS 92127 MONTRouGE CEDEX**

**DATE DE CLOTURE : 31/12/2024**

Certifiés conformes


A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'f' followed by a horizontal line and a cursive 'a'.

Paraphe  
A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'f' followed by a horizontal line and a cursive 'a', enclosed within a blue rectangular box.

**CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION**

**BILAN**

**CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION**

Paraphe  


## CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

**Bilan Actif**

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions,brevets et droits similaires	8 791 384	6 115 586	2 675 797	170 708
Fonds commercial	2 928 527	0	2 928 527	2 928 527
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	7 642 127	0	7 642 127	6 330 314
<b>TOTAL immobilisations incorporelles</b>	<b>19 362 038</b>	<b>6 115 586</b>	<b>13 246 452</b>	<b>9 429 550</b>
Terrains	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Installations techniques, matériel	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	671 373	644 009	27 364	6 720
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Avances et acomptes	0	0	0	0
<b>TOTAL immobilisations corporelles</b>	<b>671 373</b>	<b>644 009</b>	<b>27 364</b>	<b>6 720</b>
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	40 601 080	0	40 601 080	40 651 080
Créances rattachées à des participations	788 371	0	788 371	2 265 166
Autres titres immobilisés	63	0	63	63
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	12 460	0	12 460	12 460
<b>TOTAL immobilisations financières</b>	<b>41 401 973</b>	<b>0</b>	<b>41 401 973</b>	<b>42 928 769</b>
<b>Total Actif Immobilisé (II)</b>	<b>61 435 385</b>	<b>6 759 596</b>	<b>54 675 789</b>	<b>52 365 039</b>
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	0	0	0	0
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
<b>TOTAL Stock</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avances et acomptes versés sur commandes	1 292	0	1 292	437
Clients et comptes rattachés	27 993 444	412 778	27 580 667	31 590 668
Autres créances	57 597 205	0	57 597 205	45 582 225
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
<b>TOTAL Créances</b>	<b>85 591 942</b>	<b>412 778</b>	<b>85 179 165</b>	<b>77 173 330</b>
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	1 460 049	0	1 460 049	675 516
<b>TOTAL Disponibilités</b>	<b>1 460 049</b>	<b>0</b>	<b>1 460 049</b>	<b>675 516</b>
Charges constatées d'avance	37 581	0	37 581	46 575
<b>Total Actif Circulant (III)</b>	<b>87 089 572</b>	<b>412 778</b>	<b>86 676 795</b>	<b>77 895 421</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0	0
Ecart de conversion actif (VI)	0		0	0
<b>Total Général (I à VI)</b>	<b>148 524 957</b>	<b>7 172 373</b>	<b>141 352 584</b>	<b>130 260 460</b>

## CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

**Bilan Passif**

BILAN-PASSIF		Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel	dont versé : 21 987 390	21 987 390	21 987 390
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....		28 478 709	28 478 709
Ecart de réévaluation	dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale		288 005	207 994
Réserves statutaires ou contractuelles		0	0
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	6	6
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0	0
<b>TOTAL Réserves</b>		<b>288 011</b>	<b>208 000</b>
Report à nouveau		766 747	750 385
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>		<b>2 262 382</b>	<b>1 600 223</b>
Subventions d'investissement		0	0
Provisions réglementées		363 221	163 166
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>		<b>54 146 460</b>	<b>53 187 874</b>
Produit des émissions de titres participatifs		0	0
Avances conditionnées		0	0
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions pour risques		157 859	344 747
Provisions pour charges		2 937 627	2 604 753
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)</b>		<b>3 095 486</b>	<b>2 949 500</b>
Emprunts obligataires convertibles		0	0
Autres emprunts obligataires		0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		0	0
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs : 0	40 478	40 478
<b>TOTAL Dettes financières</b>		<b>40 478</b>	<b>40 478</b>
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		10 295 595	6 015 929
Dettes fiscales et sociales		15 510 482	15 752 339
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		282 771	98 276
Autres dettes		57 981 313	52 216 064
<b>TOTAL Dettes d'exploitation</b>		<b>84 070 160</b>	<b>74 082 608</b>
Produits constatés d'avance		0	0
<b>TOTAL DETTES (IV)</b>		<b>84 110 638</b>	<b>74 123 086</b>
Ecart de conversion Passif (V)		0	0
<b>TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)</b>		<b>141 352 584</b>	<b>130 260 460</b>

**CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION**

**COMPTE DE RESULTAT**

**CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION**

## CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION


Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	0	0	0	0
Production vendue services	46 843 563	21 242 584	68 086 147	62 414 903
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>46 843 563</b>	<b>21 242 584</b>	<b>68 086 147</b>	<b>62 414 903</b>
Production stockée			0	0
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			93 500	106 333
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			957 340	903 215
Autres produits			21 639	1 893
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>69 158 626</b>	<b>63 426 344</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			36 962 086	30 562 989
Impôts, taxes et versements assimilés			977 042	1 019 476
Salaires et traitements			20 025 696	20 139 774
Charges sociales			8 599 023	8 354 846
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux amortissements	419 137	196 691
		Dotations aux provisions	0	0
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	174 045	292 961
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	797 138	624 085
Autres charges			52 969	25 109
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>68 007 136</b>	<b>61 215 931</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>1 151 490</b>	<b>2 210 413</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			0	0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			0	0
Autres intérêts et produits assimilés			2 360 549	2 214 960
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>2 360 549</b>	<b>2 214 960</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilées			185 501	870 291
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>185 501</b>	<b>870 291</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>			<b>2 175 048</b>	<b>1 344 669</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>3 326 538</b>	<b>3 555 082</b>

## CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

**Compte de résultat (suite)**


COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	13 333	13 333
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	0
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>	<b>13 333</b>	<b>13 333</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	481	920 674
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	18 025	0
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	200 055	163 166
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>218 561</b>	<b>1 083 840</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)</b>	<b>-205 228</b>	<b>-1 070 506</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	22 057	83 728
Impôts sur les bénéfices (X)	836 871	800 624
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>71 532 508</b>	<b>65 654 638</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>69 270 126</b>	<b>64 054 415</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>	<b>2 262 382</b>	<b>1 600 223</b>

Paraphe  


CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

## ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

Paraphe  


## CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024 dont le total est 141 352 584 € et le résultat s'élève à 2 262 382 €.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

### **Règles et méthodes comptables**

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les états financiers ont été établis en conformité avec les normes comptables définies par le règlement N°2020- 09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général.


### **NOTE 1 : ACTIVITE DE LA SOCIETE**

L'activité de la société Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion consiste principalement en l'administration et la gestion locative de biens immobiliers. La transaction de biens immobiliers.

Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion porte les activités, « Administration de Biens institutionnels », « Ventes de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe », « Facility Management », « Direction Conseil et Solutions Immobilières Corporate », apportées dans le cadre des opérations de structuration votées en assemblée générale le 29/10/2021 avec effet rétroactif au 01/01/2021.

### **NOTE 2 : METHODE D'EVALUATION**

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux principes comptables généraux et dans le respect du principe de prudence. La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Paraphe  


## CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### Immobilisations corporelles

Les éléments corporels sont évalués :


- à leur coût d'acquisition, qui correspond au prix d'achat majoré des frais accessoires (biens acquis à titre onéreux)
- à leur coût de production (biens produits),
- à leur valeur vénale (biens acquis à titre gratuit).

Le coût des terrains correspond au prix d'achat exprimé dans l'acte ou, à défaut, à une évaluation réalisée par un expert indépendant.

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif.

Eléments	Mode d'amortissement	Durée
Matériel et outillage	Linéaire	5 ans
Agencements et installations	Linéaire	10 ans
Construction sur sol d'autrui	Linéaire	durée du bail
Matériel de transport	Linéaire	4 ans
Matériel de bureau	Linéaire	5 ans
Matériel micro-informatique(imprimantes)	Linéaire	5 ans
Matériel micro-informatique (autres)	Linéaire	3 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	10 ans

Paraphe  


## CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les mode linéaire, en fonction de leur durée d'usage :

Les amortissements de logiciels sont calculés sur une période de 5 ans de façon linéaire.

Les amortissements des licences sont calculés sur une période de 3 ans de façon linéaire.

**Le fonds commercial comptabilisé en immobilisations incorporelles s'élève à 2 929 K€.**

**Au 31/12/2024, un test de dépréciation a été réalisé et les valorisations calculées permettent de conclure qu'aucune dépréciation n'est à constater.**

Le test de dépréciation des fonds de commerce est calculé selon la méthode de la valeur réelle de la moyenne de 5 années de résultats consolidés.

### Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Les frais d'acquisition sont incorporés dans la valeur de ces actifs.

La valeur d'inventaire est appréciée sur la base de critères tels que la valeur de la quote-part dans l'actif net ou les perspectives de rentabilité de la filiale concernée.

Une provision pour risque complémentaire est constatée lorsque la société détentrice des titres est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation. La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, compte courant, et provision.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres cédés a été estimée selon la méthode *du coût unitaire moyen pondéré - FIFO (premier entré, premier sorti)*


Les frais sur acquisitions de titres ont été amortis sur une durée de cinq ans.

#### Evaluation :

A la clôture de chaque exercice, la société procède à un test de dépréciation de ses titres de participation et autres titres selon les méthodes décrites ci-après :

Une provision pour dépréciation sur titres est constituée lorsque la valeur des titres est supérieure à la quote-part de situation nette.

Compte tenu de son acquisition en 2023, la société sudéco a fait l'objet de test de dépréciation. Aucune dépréciation n'a été constatée sur l'exercice 2024.

Paraphe  


## CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

### Stocks

Les stocks sont évalués à leur coût de revient (FIFO ou PMP selon les activités) ou au prix du marché s'il est inférieur

Lorsque la valeur de réalisation des stocks est inférieure à leur prix de revient, les dépréciations nécessaires sont comptabilisées.

### Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les créances sont dépréciées par voie de provision afin de tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

Les dépréciations sont déterminées sur la base d'une analyse au cas par cas.

### Provisions

Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion applique le règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014 pour la comptabilisation et l'évaluation des provisions.

Ces provisions comprennent notamment les provisions relatives aux engagements de retraite, aux litiges et aux risques divers.

Elles sont appréciées en fonction des risques existant à la clôture, compte tenu des circonstances de fait.

Sur l'exercice 2024, les montants des dotations et des reprises sur provisions pour risques et charges s'élèvent respectivement à 157 K€ et 2 937 K€ .

**Le montant des provisions pour risques et charges au bilan s'élève à 3 095 K€.**

### Avantages au personnel

#### Indemnité de Fin de Carrière

Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion applique la recommandation ANC 2013-02 du 07 novembre 2013 relative aux règles de comptabilisation et d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires, recommandation abrogée et intégrée dans la section 4 du chapitre II du titre III du règlement ANC 2014-03 du 05 juin 2014.

En application de ce règlement, Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion provisionne ses engagements de retraite et avantages similaires relevant de la catégorie des régimes et prestations définies.

Ces engagements sont évalués en fonction d'un ensemble d'hypothèse actuarielles, financières et démographiques. Cette méthode consiste à affecter, chaque année d'activité du salarié, une charge correspondant aux droits acquis sur l'exercice. Le calcul de cette charge est réalisé sur la base de la prestation future actualisée.

Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion a opté pour la méthode qui prévoit notamment la comptabilisation des profits ou pertes constatés au titre des modifications des régimes à prestations définies au moment où se produit la réduction ou la liquidation.

Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion a fait le choix de comptabiliser les écarts actuariels immédiatement en résultat, par conséquent le montant de la provision est égal à :

Paraphe



## CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

- la valeur actuelle de l'obligation au titre des prestations définies à la date de clôture, calculée selon la méthode actuarielle préconisée par le règlement,

- diminuée, le cas échéant, de la juste valeur des actifs du régime.

Pour les besoins de l'établissement des comptes individuels, la recommandation 2013-02 a été modifiée par l'ANC le 5 novembre 2021. Cette modification permet :

- Soit de conserver la méthode actuelle (déterminer la répartition des droits à prestations de manière linéaire à partir de la date de prise de service du membre du personnel ;
- Soit de converger sur la méthode indiquée par l'IFRS IC (période plafonnée précédant l'âge de retraite)

Conformément à la norme IAS 19 révisée (décision IFRIC publiée le 21 mai 2021), Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion a revu la date de déclenchement de la provision.

En effet, au lieu de reconnaître une provision dès l'entrée du salarié dans la société, celle-ci est reconnue en fonction de l'ancienneté et des plafonds figurant dans les conventions collectives et / ou les accords applicables.

Suite à cette réforme, seul le régime des indemnités de fin de carrière a fait l'objet d'une mise à jour de la méthode de calcul.

Au 31/12/2024, la société a procédé à la comptabilisation d'une dotation sur provision pour un montant de 374 K€ et une reprise sur provision de 84 k€.

**Au 31/12/2024, le montant de la provision s'élève à 290 K€.**

### Médailles du travail

Les prestations dues au titre des médailles du travail correspondent à un capital versé au salarié lorsque celui-ci atteint une ancienneté totale de 20, 30, 35 ou 40 ans. L'ancienneté prise en compte est l'ancienneté acquise depuis le début de la vie active, tout employeur confondu.

La prime correspond à 1 mois de salaire et elle est acquise au prorata de ses années de services dans le groupe Crédit Agricole. Dans ce cadre, les charges sociales patronales ne s'appliquent que sur le montant de la gratification versée excédant un mois de salaire .

Au 31/12/2024, la société a procédé à la comptabilisation d'une reprise sur provision pour un montant de 75 K€ et une reprise sur provision de 47K€.


**Au 31/12/2024, le montant de la provision au bilan s'élève à 28 K€ .**

### NOTE 3 : COUTS D'EMPRUNT

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus, indépendamment de l'utilisation qui est faite des capitaux empruntés.

### NOTE 4 : CREDIT-BAIL

Néant


Paraphe  


## CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

### FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

L'exercice 2024 a été marqué par les opérations suivantes :

Néant

Paraphe  


## CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

### **NOTE 1 : CONSOLIDATION**

Les comptes de Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion sont consolidés selon la méthode de la mise en équivalence au niveau de Crédit Agricole SA et en intégration globale au niveau Groupe Crédit Agricole.

Depuis le 1er janvier 2005 et conformément à la réglementation des sociétés cotées sur un marché réglementé, les comptes consolidés du Groupe doivent être présentés suivant le référentiel IFRS/IAS. A ce titre, Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion transmet ainsi de manière trimestrielle une liasse de consolidation conformément aux normes Groupe à sa société mère.

### **NOTE 2 : IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANT LES COMPTES DE LA SOCIETE**

CREDIT AGRICOLE SA  
12 place des Etats-Unis. 92 127 Montrouge Cedex.  
Montant du capital : 9 127 682 148 euros  
Numéro de SIRET : 784 608 416 00144

### **NOTE 3 : INTEGRATION FISCALE**

Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion fait partie depuis le 1er janvier 2018 du groupe fiscal constitué par Crédit Agricole sa en application des articles 223A et suivants du code général des impôts.

Crédit Agricole immobilier Corporate et Promotion comptabilise le montant de son impôt comme si la société ne faisait pas partie du groupe d'intégration fiscale. Aucun écart entre l'impôt comptabilisé et l'impôt qui aurait été comptabilisé en l'absence d'intégration n'est constaté.

Le bénéfice fiscal au 31 décembre 2024 s'élève à 3 338 K€.

### **NOTE 4 : CHANGEMENTS COMPTABLES**

Au cours de l'exercice, aucun changement de méthode n'est intervenu.

### **NOTE 5 : EFFECTIFS**

L'effectif moyen CDI au cours de l'exercice 2024 est de 320 ETP.


### **NOTE 6 : REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES DES ORGANES DE DIRECTION**

L'information n'est pas présentée, car cela reviendrait à communiquer des informations individuelles.

### **NOTE 7 : INTERESSEMENT ET PARTICIPATION**

Le 29 juin 2022, un nouvel accord d'intéressement et de participation de l'UES CA IMMOBILIER a été signé, le précédent accord arrivant à échéance.

La Rémunération Variable Collective inclut à la fois la participation et l'intéressement. L'intéressement est fonction de la performance de l'entreprise, mesurée au travers de plusieurs critères (notamment critères financiers, indice de satisfaction clients (IRC), critères RSE et impact carbone).

Paraphe  


## CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

### **NOTE 9 : PARTIES LIEES**

Le tableau des filiales et des participations est présenté en annexe.

A la clôture de l'exercice 2024, il n'existe aucune transaction avec les parties liées au sens du règlement ANC 2010-02.

### **NOTE 10 : COMPTABILITE MANDANTS**

Au titre de ses mandats, la Société Crédit Agricole immobilier Corporate et Promotion détient des fonds mandants constitués par les cautions reçues, les appels de loyers et charges et les fonds de roulement. En tant que mandataire, la Société assure la tenue des comptes des mandants et leur représentation dans son propre bilan pour chaque activité (transaction immobilière, immeubles locatifs et syndicats de copropriété). Les comptes mandants au bilan représentent ainsi la situation des fonds et comptes gérés.


### **NOTE 11 : CAPITAL SOCIAL**

Le nombre d'actions composant le capital social est de 2 198 739 actions.

Toutes les actions sont de même rang et confèrent les mêmes droits. Le capital social à la clôture est réparti comme indiqué dans l'annexe "composition du capital social".

### **NOTE 12 : EVENEMENTS POSTERIEURS A L'EXERCICE**

Aucun évènement postérieur à l'exercice.

Paraphe  


## CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

**Immobilisations**

Cadre A	IMMOBILISATIONS	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		
			Réévaluation	Acqu. et apports	
	Frais d'établissement et de développement (I)	0	0	0	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	15 130 334	0	4 231 704	
	Terrains	0	0	0	
Constructions	Sur sol propre	0	0	0	
	Sur sol d'autrui	0	0	0	
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	0	0	0	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	269 265	0	18 688	
	Matériel de transport	0	0	0	
	Matériel de bureau et mobilier informatique	377 129	0	6 291	
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	
	Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	
	Avances et acomptes	0	0	0	
	<b>TOTAL (III)</b>	<b>646 394</b>	<b>0</b>	<b>24 979</b>	
	Participations évaluées par mise en équivalence	0	0	0	
	Autres participations	42 916 246	0	-1 526 795	
	Autres titres immobilisés	63	0	0	
	Prêts et autres immobilisations financières	12 460	0	0	
	<b>TOTAL (IV)</b>	<b>42 928 769</b>	<b>0</b>	<b>-1 526 795</b>	
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>	<b>58 705 497</b>	<b>0</b>	<b>2 729 888</b>	
Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
		Virement	Cession		Valeur d'origine
	Frais d'établissement et de développement (I)	0	0	0	0
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	0	0	19 362 038	0
	Terrains	0	0	0	0
Constructions	Sur sol propre	0	0	0	0
	Sur sol d'autrui	0	0	0	0
	Installations générales	0	0	0	0
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales	0	0	287 953	0
	Matériel de transport	0	0	0	0
	Matériel de bureau et mobilier	0	0	383 420	0
	Emballages récupérables et	0	0	0	0
	Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0
	Avances et acomptes	0	0	0	0
	<b>TOTAL (III)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>671 373</b>	<b>0</b>
	Participations évaluées par mise en équivalence	0	0	0	0
	Autres participations	0	0	41 389 450	0
	Autres titres immobilisés	0	0	63	0
	Prêts et autres immobilisations financières	0	0	12 460	0
	<b>TOTAL (IV)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41 401 973</b>	<b>0</b>
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 435 385</b>	<b>0</b>


Paraphe



## CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

**Amortissements**

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables		Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'établissement et de développement (I)		0	0	0	0		
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		5 700 785	414 801	0	6 115 586		
Terrains		0	0	0	0		
Constructions		0	0	0	0		
Sur sol propre		0	0	0	0		
Sur sol d'autrui		0	0	0	0		
Installations générales, agencements		0	0	0	0		
Installations techniques, matériels et outillages		0	0	0	0		
Autres immo. corporelles		269 265	1 869	0	271 134		
Installations générales, agencements divers		269 265	1 869	0	271 134		
Matériel de transport		0	0	0	0		
Matériel de bureau, informatique et mobilier		370 409	2 466	0	372 875		
Emballages récupérables et divers		0	0	0	0		
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)</b>		<b>639 674</b>	<b>4 335</b>	<b>0</b>	<b>644 009</b>		
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>		<b>6 340 459</b>	<b>419 137</b>	<b>0</b>	<b>6 759 596</b>		
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab	0	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0	0	0	0
Constructions :							
sol propre	0	0	0	0	0	0	0
sol autrui	0	0	0	0	0	0	0
install.	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations :							
Inst. techn.	0	0	0	0	0	0	0
Inst gén.	0	0	0	0	0	0	0
M. Transport	0	0	0	0	0	0	0
Mat bureau.	0	0	0	0	0	0	0
Emball.	0	0	0	0	0	0	0
<b>CORPO.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Acquis. de titres	0			0			0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Cadre C		Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'émission d'emprunt à étaler		0	0	0	0		
Primes de remboursement des obligations		0	0	0	0		

Paraphe  


## CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers	0	0	0	0
Provisions investissements	0	0	0	0
Provisions pour hausse des prix	0	0	0	0
Amortissements dérogatoires	163 166	200 055	0	363 221
- Dont majorations exceptionnelles de 30%	0	0	0	0
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions implantation étranger après 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions pour prêts d'installation	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0
<b>TOTAL (I)</b>	<b>163 166</b>	<b>200 055</b>	<b>0</b>	<b>363 221</b>
Provisions pour litige	344 747	332 374	519 262	157 859
Provisions pour garanties	0	0	0	0
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0	0	0	0
Provisions pour amendes et pénalités	0	0	0	0
Provisions pour pertes de change	0	0	0	0
Provisions pour pensions	2 457 228	449 950	131 890	2 775 288
Provisions pour impôts	0	0	0	0
Provisions pour renouvellement des immobilisations	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	147 525	14 813	0	162 339
Autres provisions pour risques et charges	0	0	0	0
<b>TOTAL (II)</b>	<b>2 949 500</b>	<b>797 138</b>	<b>651 152</b>	<b>3 095 486</b>
Provisions sur immos incorporelles	0	0	0	0
Provisions sur immos corporelles	0	0	0	0
Provisions sur titres mis en équivalence	0	0	0	0
Provisions sur titres de participations	0	0	0	0
Provisions sur autres immos financières	0	0	0	0
Provisions sur stocks	0	0	0	0
Provisions sur comptes clients	456 768	173 998	217 988	412 778
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0
<b>TOTAL (III)</b>	<b>456 768</b>	<b>173 998</b>	<b>217 988</b>	<b>412 778</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>3 569 434</b>	<b>1 171 190</b>	<b>869 140</b>	<b>3 871 484</b>
Dont dotations et reprises d'exploitation		971 184	869 141	
Dont dotations et reprises financières		0	0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		200 055	0	
dépréciations des titres mis en équivalence				0

Paraphe



## CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

Etats des échéances des créances et des dettes

Cadre A		Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an	
Créances rattachées à des participations			788 371	0	788 371	
Prêts			0	0	0	
Autres immos financières			12 460	0	12 460	
<b>TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE</b>			<b>800 831</b>	<b>0</b>	<b>800 831</b>	
Clients douteux ou litigieux			486 615	486 615	0	
Autres créances clients			27 506 829	27 506 829	0	
Créances représentatives de titres prêtés			0	0	0	
Personnel et comptes rattachés			41 183	41 183	0	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			192 196	192 196	0	
Impôts sur les bénéfices			0	0	0	
Etat et autres collectivités		Taxe sur la valeur ajoutée	1 737 024	1 737 024	0	
		Autres impôts	0	0	0	
		Etat - divers	0	0	0	
Groupes et associés			800 624	800 624	0	
Débiteurs divers			54 826 179	54 826 179	0	
<b>TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT</b>			<b>85 590 650</b>	<b>85 590 650</b>	<b>0</b>	
Charges constatées d'avance			37 581	37 581	0	
<b>TOTAL DES CREANCES</b>			<b>86 429 062</b>	<b>85 628 231</b>	<b>800 831</b>	
Prêts accordés en cours d'exercice			0			
Remboursements obtenus en cours d'exercice			0			
Prêts et avances consentis aux associés			0			
Cadre B	Etat des dettes		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles			0	0	0	0
Autres emprunts obligataires			0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine			0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine			0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers			40 478	0	40 478	0
Fournisseurs et comptes rattachés			10 295 595	10 295 595	0	0
Personnel et comptes rattachés			5 817 711	5 817 711	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			3 723 267	3 723 267	0	0
Impôts sur les bénéfices			0	0	0	0
Etat et autres collectivités publiques		Taxe sur la valeur ajoutée	5 567 004	5 567 004	0	0
		Obligations cautionnées	0	0	0	0
		Autres impôts	402 499	402 499	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			282 771	282 771	0	0
Groupes et associés			2 310 807	2 310 807	0	0
Autres dettes			55 670 505	55 670 505	0	0
Dette représentative de titres empruntés			0	0	0	0
Produits constatés d'avance			0	0	0	0
<b>TOTAL DES DETTES</b>			<b>84 110 638</b>	<b>84 070 160</b>	<b>40 478</b>	<b>0</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice			0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice			0			


Paraphe



CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

**Composition du capital social**

<i>Catégorie de titres</i>	Nombre de titres			Valeur nominale
	<i>à la clôture de l'exercice</i>	<i>créés pendant l'exercice</i>	<i>remboursés pendant l'exercice</i>	
Actions ordinaires	2 198 739			10

Paraphe  


CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER CORPORATE ET PROMOTION

**Engagements hors bilan**

**Engagements donnés**

NEANT

**Engagements reçus**


Le montant de la garantie financière CAMCA pour Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion, au titre de l'année 2024 s'élève à :

- 92 000 K€ au titre de la gestion immobilière,
- 110 K€ au titre de la Transaction Immobilière,

Total : 92 110 K€


**Dettes garanties par des sûretés réelles**

	Montant garanti	Nature de la sûreté consentie
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières diverses		
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés		
Autres dettes		

Paraphe  



**Annexe 4.3.(v) :**

**Liste des sites nationaux d'exploitation**

Paraphe  



**Annexe 4.3.(v)**

Adresse des sites	Code postal	Adresse	Bailleur	Preneur
<b>Annecy-le-Vieux</b>	74940	Immeuble l'Orée 7, avenue du Pré Félin	SNC FONCIERE	CAI Promotion
<b>Bordeaux</b>	33001	Maison de l'Immobilier 13, cours du 30 juillet 1er étage	SCI du 11,13 Cours du XXX Juillet	CAI Promotion
<b>Champagne au Mont-d'Or</b>	69410	Bâtiment « Magnolia » 90, avenue Lannessan	SAS TERRALUMIA	CAI Corporate & Promotion
<b>Montpellier</b>	34000	@7 Center – Bâtiment C 621, rue Georges Méliès 3ème Etage	UNIDELTA	Unilocations
<b>Nantes</b>	44300	140, route de Paris	CR Atlantique Vendée	CAI Promotion
<b>Tours</b>	37200	Centre d'Affaires 26, rue James Watt 2ème étage	Foncière TP	CAI Promotion
<b>Vannes</b>	56006	14, rue Ella Maillart zone tertiaire de Laroiseau BP230 3ème Etage	SCI Leg'Invest devenu Société Civile NGO	CAI Promotion

Paraphe  


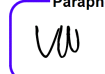
**Annexe 4.3.(ix) :**

**Liste des salariés attachés aux Branches d'Activités apportées**

Paraphe  



## Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMO&A)

Nom	Prénom	Emploi	Direction	Nature de contrat	Date Entrée Société
BOURASS	Oumaima	Chargé(e) d opérations immobilières	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	27/03/2023
BRASSAC	Aymeric	Manager Opérationnel	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/09/2024
CLAIR	Coraline	Chargé(e) d opérations immobilières	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/09/2022
CLEMENT	Gwenaelle	Assistant(e) d opérations	Conseil et Solutions Immo. Corp.	Apprenti	15/08/2024
DASSE	Pierre-Baptis	Chargé(e) d opérations immobilières	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/06/2025
DAVID-AKHARRAZ	Armelle	Responsable projets immobiliers	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/11/2021
DELISLE	Carole	Manager Opérationnel	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/11/2021
DELTHEIL	Vincent	Chargé(e) d opérations immobilières	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	14/11/2022
DUVAL	Vincent	Chargé(e) d opérations immobilières	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/03/2025
EL HAJOUJI	Abdelilah	Chargé(e) d opérations immobilières	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/01/2025
GAULTIER DE LA FERRIERE	Marie-anne	Chargé(e) de projets	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/11/2021
GOURDOU	Xavier	Chargé(e) d opérations immobilières	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	19/06/2023
GRELLIER	Jean luc	Directeur(trice) Conseil et Solutions Immobilières Corporate	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/11/2021
GUILLOTEAU LASNIER	Marie-Cecile	Chargé(e) d opérations immobilières	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/11/2021
HACIANE	Mohamed Arr	Responsable opérationnel	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/11/2021
HURSTEL	Laure	Chargé(e) d opérations immobilières	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/01/2025
MARTINS	Bastien	Chargé(e) d opérations immobilières	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/11/2021
MIFTAH-CHALANDRE	Imane	Chargé(e) d opérations immobilières	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/10/2022
MORUE	Christophe	Manager Opérationnel	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/11/2021
NATHAN	Sandrine	Chargé(e) d opérations immobilières	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/11/2021
QUEREL	Emmeline	Chargé(e) d opérations immobilières	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/10/2022
ROUMIGUIERES	Anne-Laure	Chef de projet aménagement des espaces	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/10/2022
RURIACK	Julien	Chargé(e) de projets	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/11/2021
SAMSON	Christian	Manager Opérationnel	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/11/2021
SEDIK	Richard	Chargé(e) d opérations immobilières	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/11/2021
SOUETRE	Jean-michel	Manager Opérationnel	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/11/2021
SPILLEMAECKER	Jean Robert	Directeur(trice) d opérations	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/05/2022
STEFAN	Sebastien	Chargé(e) de projets d aménagement et transfert	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/11/2021
THOMAS	Colette	Responsable projets immobiliers	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/11/2021
VOTTE	Virginie	Manager Opérationnel	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/11/2021
WINTER	Philippe	Responsable opérationnel	Conseil et Solutions Immo. Corp.	CDI	01/11/2021

Paraphe  


## Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe

Nom	Prénom	Emploi	Direction	Nature de contrat	Date Entrée Société
AMOUROUX	Joel	Chargé(e) de mise en commercialisation	Transaction	CDI	01/11/2021
ARNOLD	William	Directeur(trice) commercial régional	Transaction	CDI	01/11/2021
AZZOUG	Sandrine	Chargé(e) de clientèle	Transaction	CDI	24/06/2024
BARIDON	Carole	Chargé(e) de clientèle	Transaction	CDI	01/11/2021
BEN	Maryline	Chargé(e) de clientèle	Transaction	CDI	01/11/2021
BIDAN	Sandrine	Chargé(e) de marketing opérationnel	Transaction	CDI	01/11/2021
BLANC	Benoit	Animateur (trice) de ventes	Transaction	CDI	01/11/2021
BLONDEL	Marine	Animateur (trice) de ventes	Transaction	CDI	01/11/2021
BOST	Laury	Téléopérateur(trice)	Transaction	CDI	01/11/2021
BRIOL	Hélène	Chargé(e) de clientèle	Transaction	CDI	01/11/2021
CARME	Frédéric	Téléopérateur(trice)	Transaction	CDI	01/11/2021
CHARBOIS	Manon	Vendeur direct	Transaction	CDI	01/11/2021
CHIKITOU	Anne Lise	Vendeur direct	Transaction	CDI	01/11/2021
DE JESUS MOREIRA	Anais	Chargé(e) de marketing opérationnel	Transaction	CDI	01/02/2022
DEMONT	Michel	Vendeur direct	Transaction	CDI	01/11/2021
DIAZ	Theo	Assistant(e) commercial(e)	Transaction	Apprenti	04/09/2023
DONVAL	Erwan	Directeur Excellence Relationnelle	Transaction	CDI	08/09/2022
GALISSAIRE	Edith	Responsable Coordination Commerciale et Marketing	Transaction	CDI	01/11/2021
GODIO	Jean-Bernard	Directeur(trice) commercial national	Transaction	CDI	01/11/2021
GUEY	Anne Claire	Chargé(e) de marketing opérationnel	Transaction	CDI	01/11/2021
HAMDI	Myriam	Manager commercial	Transaction	CDI	01/11/2021
HEIMFERTE	Laurane	Chargé(e) de marketing opérationnel	Transaction	CDI	01/11/2021
HICETTE	Frederic	Directeur(trice) commercial régional	Transaction	CDI	01/11/2021
JUANEDA	Sarah	Directeur(trice) commercial régional	Transaction	CDI	01/11/2021
LECHAT	Celia	Assistant(e) commercial(e)	Transaction	CDI	21/11/2022
LE MITOUARD	Corinne	Vendeur direct	Transaction	CDI	01/11/2021
LOPEZ	Sylvie	Assistant(e) commercial(e)	Transaction	CDI	01/11/2021
MARTEL	Céline	Manager mise en comm. et Relations clients	Transaction	CDI	01/11/2021
MARTY	Amandine	Téléopérateur(trice)	Transaction	CDI	01/11/2021
NAVARRO	William	Vendeur direct	Transaction	CDI	01/11/2021
NEDKOVA	Rossitza	Assistant(e) commercial(e)	Transaction	CDI	01/11/2021
PELLET JAMBAZ	Audrey	Vendeur direct	Transaction	CDI	01/11/2021
PONT	Thierry	Responsable animation	Transaction	CDI	01/11/2021
RIGAL	Stephane	Directeur(trice) commercial régional	Transaction	CDI	01/11/2021
RIGAUD	Emilie	Assistant(e) commercial(e)	Transaction	CDI	01/11/2021
RIVIERE	Camille	Vendeur direct	Transaction	CDI	01/11/2021
RUS	Peggy	Chargé(e) de clientèle	Transaction	CDI	01/11/2021
SALAOUATCHI	Guillaume	Téléopérateur(trice)	Transaction	CDI	01/11/2021
SQUIRES	Volodia	Animateur (trice) de ventes	Transaction	CDI	01/11/2021
VERON	Ludivine	Animateur (trice) de ventes	Transaction	CDI	01/11/2021
ZAIKA	Armelle	Chargé(e) de clientèle	Transaction	CDI	01/11/2021

Paraphe  



## **Annexe 5.1 :**

### **Méthodes de valorisation de la Société Bénéficiaire**

La valeur réelle de la Société Bénéficiaire a été déterminée selon la méthode de l'actif net réévalué, consistant à estimer la valeur réelle d'une activité sur la base de la valeur réelle de l'ensemble de ses actifs, diminuée de la valeur de l'ensemble de ses passifs.

La valeur réelle des actifs et des passifs a été déterminée sur la base de leur valeur nette comptable au 1<sup>er</sup> janvier 2025, à l'exception des titres de participation dans les sociétés de promotion.

La valeur réelle des titres des filiales de la Société Bénéficiaire, supports d'opérations de promotions a été estimée sur la base de leur valeur nette comptable. Cependant pour les programmes pour lesquels un profit à terminaison est attendu, estimé au 1<sup>er</sup> janvier 2025, la valeur nette comptable desdits titres a été augmentée de la quote-part de la marge positive à terminaison restant à réaliser dans le futur.

Paraphe  


**Annexe 5.2 :****Méthodes de valorisation de la Branche d'Activité  
« Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe »**

La valeur réelle de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » a été déterminée sur la base de la situation comptable de cette Branche d'Activité arrêtée au 31 décembre 2024 et par application de la formule suivante :

$$\text{VRA1} = (\text{VE1} +/- \text{EFN1})$$

dans laquelle :

- « VRA1 » désigne la valeur réelle de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » apportée ;
- « VE1 » désigne la valeur d'entreprise de la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » apportée déterminée selon la méthode des discounted cash-flow. Le calcul est basé sur la méthodologie et les indicateurs retenus par le Groupe Crédit Agricole au 31 décembre 2024. Il s'appuie en outre, sur le plan d'affaires 2026-2028 remonté au niveau du Groupe Crédit Agricole au 4<sup>e</sup> trimestre 2024. Cependant eu égard à la conjoncture économique actuelle, il a été considéré que la valeur terminale ne représentait pas le standard de l'activité. La valeur d'entreprise terminale a donc été rapportée au standard de marché d'une activité de ce type ;
- « EFN1 » désigne l'endettement financier net relatif à la Branche d'Activité « Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe » apportée.

### Annexe 5.3 :

#### **Méthodes de valorisation de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) »**

La valeur réelle de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » a été déterminée sur la base de la situation comptable de cette Branche d'Activité arrêtée au 31 décembre 2024 et par application de la formule suivante :

$$\text{VRA2} = (\text{VE2} \pm \text{EFN2})$$

dans laquelle :

- « VRA2 » désigne la valeur réelle de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » apportée ;
- « VE2 » désigne la valeur d'entreprise de la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » apportée déterminée selon la méthode des discounted cash-flow. Le calcul est basé sur la méthodologie et les indicateurs retenus par le Groupe Crédit Agricole au 31 décembre 2024. Il s'appuie en outre, sur le plan d'affaires 2026-2028 remonté au niveau du Groupe Crédit Agricole au 4<sup>e</sup> trimestre 2024 ;
- « EFN2 » désigne l'endettement financier net relatif à la Branche d'Activité « Direction Maîtrise d'Ouvrage et Aménagement (DMOA) » apportée.

**Annexe 7.1.3**

**Liste des contentieux en cours dans les Branches d'Activités apportées**

## Annexe 7.1.3

Liste des contentieux en cours dans les Branches d'Activités de CAI CP apportées :

Des Activités de DMOA & de Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe

Date assignation	OBJET	Type de contentieux	Sociétés à la procédure	Rattachement Client (DR Promotion - Mandant - Métier)	Metiers	Avocat	Enjeux	Stade de l'Instance	Durée de la procédure	En demande	En défense
25/01/2023	Réhabilitation lourde Ensemble immobilier situé au 4 rue du Havre	Référé Préventif	IMEFA 6 CAICP MOD	PREDICA	DMOA	Me E Gomez (Cbnt Lazard)	Chiffrage en Expertise	TJ	2 ans et 5 mois	1	
14/11/2023	Restructuration du bâtiment existant Immeuble Cahors	Expertise Judiciaire	CR NORD MIDI-PYRENEES CAICP MOD	CR Nord Midi Pyrénées	DMOA	ME SPINAZZE	< 100 K€	TJ	1 ans et 7 mois		1
21/06/2024	Retard de livraison et désordres de construction	Expertise Judiciaire + Demande en Indemnisation	SCI ARCADES Promoteur Deltager CAI CP AMO	DELTAGER	DMOA	ME CARLES	1M€	TJ	1 ans et 0 mois		1
									Total	1	2
									Total	3	

*Nb : Aucun contentieux ouverts sur l'activité de Vente de Biens Immobiliers Neufs Groupe et non Groupe*

Paraphe  
