



RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2007 B 12371

Numéro SIREN : 784 606 576

Nom ou dénomination : ICADE PROMOTION

Ce dépôt a été enregistré le 29/06/2017 sous le numéro de dépôt 45061

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 29-06-2017

N° DE DEPOT : 045061

N° GESTION : 2007B12371

N° SIREN : 784606576

DENOMINATION : ICADE PROMOTION

ADRESSE : 35 rue de la Gare 75019 Paris

MILLESIME : 2016

ICADE PROMOTION

**35 Rue de la Gare
MILLENAIRE 1
75019 PARIS CEDEX 19**

Comptes annuels au 31 décembre 2016


POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME

BILAN ACTIF

<i>Rubriques</i>	<i>Montant Brut</i>	<i>Amortissements</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>31/12/2015</i>
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brevets et droits similaires	3 611 425	2 999 012	612 412	1 050 106
Fonds commercial	1 041 901	1 012 607	29 294	28 181 870
Autres immobilisations incorporelles	42 714 581	14 105 290	28 609 291	
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	6 457 048	4 459 317	1 997 731	2 561 310
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	2 840 217	2 424 245	415 972	637 399
Immobilisations en cours	3 752		3 752	58 035
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	14 447 203	11 910 001	2 537 203	2 489 379
Créances rattachées à des participations	122 523 664	1 157 484	121 366 180	128 834 560
Autres titres immobilisés	10		10	10
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 202 405		1 202 405	951 610
ACTIF IMMOBILISE	194 842 206	38 067 956	156 774 250	164 764 279
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	329 027 940	11 922 226	317 105 714	282 640 731
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	4 471 179		4 471 179	213 454
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	554 473 407	1 486 664	552 986 743	532 419 770
Autres créances	149 346 792		149 346 792	214 361 145
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				45 663 246
(dont actions propres :)				
Disponibilités	30 987 666		30 987 666	27 031 364
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	377 924		377 924	1 203 858
ACTIF CIRCULANT	1 068 684 908	13 408 890	1 055 276 018	1 103 533 569
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	1 263 527 114	51 476 846	1 212 050 268	1 268 297 849

BILAN PASSIF

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>31/12/2015</i>
Capital social ou individuel dont versé : 29 683 456	29 683 456	29 683 456
Primes d'émission, de fusion, d'apport	145 547 629	145 547 629
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence :		
Réserve légale	7 684 477	7 684 477
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)	44 902	44 902
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	18 586 069	118 619 316
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	22 912 488	20 501 656
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	224 459 020	322 081 436
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	26 575 472	27 543 371
Provisions pour charges	12 177 051	12 595 263
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	38 752 523	40 138 634
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	12 735 693	13 653 444
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	1 996	6 779
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	124 667	
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	226 591 219	188 138 409
Dettes fiscales et sociales	107 549 051	99 384 752
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	36 695	35 136
Autres dettes	165 274 537	178 080 435
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	436 524 867	426 778 826
DETTES	948 838 725	906 077 780
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	1 212 050 268	1 268 297 849

Résultat de l'exercice en centimes **22 912 487,97**

Total du bilan en centimes **1 212 050 268,27**

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	<i>France</i>	<i>Exportation</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>31/12/2015</i>
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	546 645 388		546 645 388	478 686 542
Production vendue de services	53 746 961	608 456	54 355 418	58 640 476
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	600 392 349	608 456	601 000 805	537 327 018
Production stockée			39 702 200	19 396 098
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			2 922 496	1 476 165
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			12 366 804	10 434 216
Autres produits			1 629 449	912 031
PRODUITS D'EXPLOITATION			657 621 755	569 545 529
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			500 024 171	415 201 926
Autres achats et charges externes			60 697 925	65 532 010
Impôts, taxes et versements assimilés			5 616 622	8 126 990
Salaires et traitements			46 018 868	42 755 866
Charges sociales			20 265 759	19 149 523
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 318 172	1 391 501
Sur immobilisations : dotations aux provisions				
Sur actif circulant : dotations aux provisions			2 206 380	2 019 096
Pour risques et charges : dotations aux provisions			4 665 610	4 832 215
Autres charges			8 414 857	8 647 403
CHARGES D'EXPLOITATION			649 228 362	567 656 530
RESULTAT D'EXPLOITATION			8 393 393	1 888 999
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			34 876 145	38 518 790
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			115 370	144 418
Reprises sur provisions et transferts de charges			3 904 347	186 809
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			5 623	22 673
PRODUITS FINANCIERS			38 901 485	38 872 690
Dotations financières aux amortissements et provisions			505 700	1 390 547
Intérêts et charges assimilés			4 867 431	5 321 757
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			586 474	1 012
CHARGES FINANCIERES			5 959 605	6 713 316
RESULTAT FINANCIER			32 941 880	32 159 374
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			41 335 273	34 048 372

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>31/12/2015</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	41 361	4 667
Produits exceptionnels sur opérations en capital	21 310	552 890
Reprises sur provisions et transferts de charges	198 419	2 251 363
PRODUITS EXCEPTIONNELS	261 090	2 808 919
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 373 648	1 314 485
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	24 417	114 112
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	264 813	420 667
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 662 878	1 849 264
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(1 401 787)	959 655
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	17 020 997	14 506 371
TOTAL DES PRODUITS	696 784 331	611 227 137
TOTAL DES CHARGES	673 871 843	590 725 481
BENEFICE OU PERTE	22 912 488	20 501 656

Etats financiers au 31 décembre 2016 - Annexes

	<i>Pages</i>
1 - Faits marquants de l'exercice	2
2 - Principes et méthodes comptables	3
3 - Notes sur le compte de résultat	9
3.1 Ventilation du chiffre d'affaires	9
3.2 Autres produits d'exploitation	9
3.3 Charges d'exploitation	10
3.4 Résultat financier	11
3.5 Produits et charges exceptionnels	12
4 - Notes sur le bilan	13
4.1 Immobilisations incorporelles et corporelles	13
4.2 Etat des dépréciations	14
4.3 Immobilisations financières	15
4.4 Stocks et en-cours	16
4.5 Créances d'exploitation	16
4.6 Etat des échéances des créances	17
4.7 Etat des échéances des dettes	17
4.8 Valeurs disponibles	18
4.9 Capitaux propres	19
4.10 Provisions	19
4.11 Dettes financières	20
4.12 Dettes d'exploitation	21
4.13 Produits à recevoir et charges à payer	22
5 - Engagements hors bilan	23
6 - Tableau des effectifs	24
7 - Information sur la situation fiscale différée ou latente	25
8 - Evénements postérieurs à la clôture	26
9 - Tableaux des résultats au cours des cinq derniers exercices	27

N.B.: Tous les tableaux sont exprimés en k€, sauf indication contraire.

1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2016

Au cours de l'exercice, la société a poursuivie son activité de promotion immobilière pour son propre compte ou dans le cadre d'opérations en co-promotion.

Le mandat de Président de Monsieur Hervé Manet arrivait à son terme, en date du 15 juin 2016, Monsieur Olivier Wigniolle a été nommé en qualité de Président pour une durée de 3 années venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2019 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Par décisions du 8 juillet 2016, l'associé unique, connaissance prise du rapport du Président, a décidé de nommer Monsieur Maurice Sissoko en qualité de Directeur Général de la Société pour une durée de 3 années venant à expiration à l'issue des décisions d'approbation des comptes à clore le 31 décembre 2018.

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes de l'exercice 2016 sont établis en application des dispositions du plan comptable général et selon les méthodes définies par le code de commerce et par le règlement ANC-2016-07 publié le 26 décembre 2016.

Les règles et méthodes retenues par la société sont explicitées ci-après :

2.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Les règles et méthodes comptables appliquées aux immobilisations respectent l'avis de l'ANC 2014-03 publiée le 08 septembre 2014.

Après analyse, les durées d'usage antérieures ressortent conformes aux durées d'utilité.

2.1.1 Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteur d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Tel est le cas des logiciels informatiques qui sont amortis sur une période de 1 à 3 ans.

Jusqu'au 31 décembre 2015, les malis techniques comptabilisés étaient intégralement classés dans la rubrique du bilan «Fonds commercial ». En application du Règlement n°2015-06 du 23 novembre 2015 de l'Autorité des Normes Comptables, les malis techniques qui représentent la capacité à créer des marges futures ont été reclassés dans la rubrique du bilan « Autres immobilisations incorporelles » pour 42,7 M€ en valeur brute et 28,6 M€ en valeur nette.

Les malis de fusion font l'objet d'un test de dépréciation suivant une approche DCF. Pour tester ces éléments incorporels, la société a retenu les free cash-flow prévisionnels des régions Grand Est et Méditerranée tels qu'ils ressortent du plan à moyen terme (PMT) ; étant donné que les flux de ces deux sociétés ne sont plus identifiables séparément.

La dépréciation de 14,1 M€ concerne :

- les malis techniques issus des transmissions universelles de patrimoine réalisées au cours de l'exercice 2005 pour 5,9 M€ (intégralement dépréciés) ;
- les malis techniques dégagés au cours de l'exercice 2009 suite à l'absorption d'Opéra Construction et d'Ellul pour 8,2 M€.

Les fonds commerciaux sont amortis si leur durée de vie peut être estimée. Dans le cas contraire, un test annuel de perte de valeur est réalisé en comparant la valeur nette comptable à la valeur de réalisation (actualisation des cash-flows futurs). Une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur de réalisation devient inférieure à leur valeur comptable.

2.1.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Les dépréciations figurant à l'actif sont calculées suivant le mode linéaire sur la durée d'utilité pour chaque catégorie d'immobilisation.

Les taux retenus sont les suivants :

Constructions	de 2,33% à 10% L
Installations générales, agencements	de 10% à 33,33% L
Matériel de bureau	de 20% à 100% L
Matériel informatique	33,33% L
Mobilier de bureau	de 10% à 100% L
Installations générales, agencements	de 10% à 33,33% L

2.2. Titres de participation

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport. La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la valeur d'usage qui est déterminée en fonction de l'actif net comptable, de la rentabilité et des perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

2.3. Stocks et en-cours de production

Promotion immobilière

Les stocks sont évalués aux coûts de production (charges directes de construction) de chaque programme ou tranches de programme, selon la méthode de l'avancement des travaux.

Les frais de commercialisation versés à des prestataires externes se rapportant à des contrats de Vente en l'Etat Futur d' Achèvement sont inclus dans les stocks des programmes immobiliers.

Les autres frais généraux sont exclus de la valorisation des stocks.

Les frais financiers encourus pour la réalisation du programme immobilier sont inclus dans la valorisation des stocks et comptabilisés en résultat au fur et à mesure de l'avancement comptable de l'opération.

Lorsque les coûts encourus, sur la base de l'état d'avancement réel de chaque programme, sont supérieurs à la valeur de vente déduction faite des frais de commercialisation, une dépréciation est constituée dans les comptes.

Lotissements

Les stocks d'opérations de lotissement, non vendus par acte notarié à la clôture de l'exercice, sont valorisés à leur coût de production.

Les frais généraux sont exclus de la valorisation des stocks.

Lorsque les coûts encourus du programme sont supérieurs à la valeur de vente déduction faite des frais de commercialisation, une dépréciation est constituée dans les comptes.

2.4.Créances et dettes

Les créances et dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Concernant l'activité de services à Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), l'avancement est calculé au prorata des coûts dépensés rapportés aux coûts à terminaison des contrats de l'activité de service. Lorsque l'avancement est supérieur aux factures émises, une facture à établir est constatée dans les comptes. Lorsque le montant des factures émises suivant l'échéancier prévu au contrat d'AMO est supérieur au stade d'avancement, un produit constaté d'avance est enregistré.

Dans le cadre de son activité d'AMO, la société gère des opérations de mandat avec délégation de paiement. Dans ce cas, les factures reçues ou émises par le mandataire pour le compte du mandant sont constatées dans un compte de dette ou créance vis-à-vis de ce dernier. La société distingue dans son bilan les créances et dettes qui n'impactent pas le résultat en créances et en dettes diverses. Les dettes financières induites par les relais de trésorerie pour le compte du mandant impacte le passif du bilan de la société dans le poste dettes financières.

Les créances dont le recouvrement est considéré comme douteux sont assorties d'une dépréciation déterminée en fonction du risque encouru.

2.5.Valeurs Mobilières de Placement (VMP)

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur prix d'acquisition. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable.

2.6.Provisions

Les provisions sont constituées conformément aux principes comptables généralement admis. Les provisions sont constituées dès la connaissance des litiges et reprises lors du dénouement de ces derniers.

Les provisions pour risques couvrent les risques financiers sur les filiales déficitaires et les risques inhérents à l'exploitation, évalués individuellement.

Les provisions pour charges sont appréhendées lors de chaque exercice par nature de charges.

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel la société s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés. Les cotisations versées au titre des régimes qui sont

analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à dire lorsque la société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La provision figurant dans les comptes individuels est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- taux de rotation des personnels,
- taux d'augmentation des salaires,
- taux d'actualisation,
- tables de mortalité,
- taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat au cours de l'exercice où ils sont constatés. Les primes versées à l'occasion de la remise des médailles du travail pendant toute la période de travail des salariés, font l'objet d'une provision. Cette dernière est évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et fait l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 1,32 % au 31.12.2016 ; 1,81 % au 31.12.2015
- table de mortalité : Table INSEE hommes et femmes 2012-2014 au 31 décembre 2016 et les tables INSEE hommes et femmes 2011-2013 pour l'exercice antérieur.
- taux d'inflation : 2 %
- âge de départ en retraite à compter de 2008 : 62 ans pour les ETAM et 64 ans pour les cadres

Les taux d'augmentation des salaires et de turn-over sont définis par catégories professionnelles et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par catégories professionnelles. L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée selon son mode probable de fixation.

Par ailleurs, le groupe comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.

Les hypothèses retenues pour le calcul des indemnités pour médaille du travail sont identiques à celles utilisées ci-dessus.

2.7.Consolidation

ICADE PROMOTION est intégrée dans le périmètre de consolidation de la société ICADE – 35, rue de la gare – 75019 Paris CEDEX. Elle est consolidée selon la méthode de l'intégration globale à 100%.

ICADE PROMOTION est intégrée dans le périmètre de consolidation de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, institution financière publique, 56 rue de Lille 75356 Paris cedex à hauteur de 39 %.

2.8.Prise en compte des résultats des SCI et SNC

Par disposition statutaire, les résultats des SCI et SNC ayant pour objet la réalisation d'opérations de promotion immobilière, sont comptabilisés par ICADE PROMOTION l'année même de leur

constatation, sous réserve de l'approbation des comptes par les assemblées générales de ces sociétés.

Les SCI et SNC, dont les quote-parts de résultat sont prises en compte dans ICADE PROMOTION, comptabilisent leur chiffre d'affaires et leur résultat selon la méthode de l'avancement sauf dans le cas de programme en co-promotion qui peuvent être à l'achèvement compte tenu des décisions des associés de ces programmes.

2.9. Rémunération des organes de direction

L'information sur les rémunérations allouées aux membres des organes d'administration et de direction au titre de l'exercice ne peut être fournie car elle permettrait d'identifier la situation d'un membre déterminé des organes de direction.

2.10. Reconnaissance des revenus

2.10.1. Comptabilisation du chiffre d'affaires

Opérations de promotion logement

Conformément à l'avis de l'ANC 2014-03, la Société a choisi de retenir la méthode préférentielle de comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires et du résultat, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- Acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement ou contrat de promotion immobilière signé avec l'acquéreur,
- Permis de construire purgé de recours de tiers ou de l'administration,
- Marché de travaux signé avec l'entrepreneur (ordre de service donné).

La prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat à l'avancement est réalisée au fur et à mesure de la réalisation du programme immobilier.

A chaque clôture, le budget prévisionnel de l'opération immobilière fait l'objet d'une actualisation sur la base des derniers éléments connus.

Le taux d'avancement technique est déterminé sur la base des dépenses réelles encourues correspondant aux situations de travaux terminées à la clôture de l'exercice par rapport aux dépenses de travaux prévisionnelles budgétées.

Les opérations immobilières présentant des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées ; le montant de cette provision est évalué sous déduction des résultats comptabilisés lors des exercices précédents.

Opérations de lotissement

La prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat sur les opérations en lotissement est réalisée à la signature de l'acte authentique.

Le principe de cette comptabilisation consiste à reprendre globalement au compte de résultat les flux constatés en cours d'année.

Le cas échéant, les opérations immobilières présentant des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées.

Chiffre d'affaires sur AMO

L'avancement constaté en résultat est calculé au prorata des coûts dépensés rapportés aux coûts à terminaison des contrats de l'activité de service. Lorsque l'avancement est supérieur aux factures émises, une facture à établir est constatée dans les comptes. Lorsque le montant des factures émises suivant l'échéancier prévu au contrat d'AMO est supérieur au stade d'avancement, un produit constaté d'avance est enregistré.

2.10.2. Honoraires de gestion et de commercialisation

Les honoraires de gestion représentent la rémunération du promoteur pour sa gestion administrative et technique du programme, cette assistance peut être d'ordre financier, juridique ou encore technique.

Les honoraires de commercialisation représentent la rémunération du promoteur pour le placement auprès d'acheteurs, des divers lots d'appartement et parking destiné à la vente.

En rémunération des missions de gestion réalisées, ICADE PROMOTION perçoit des honoraires qui sont calculés proportionnellement au prix de vente définitif du programme. Pour ce qui est des missions de commercialisation, ICADE PROMOTION perçoit des honoraires calculés proportionnellement au chiffre d'affaires des ventes réalisées.

2.10.3. Autres produits

Les autres produits sont principalement réalisés par les activités annexes de la société telles que la mise à disposition de personnels auprès d'autres sociétés du groupe ou la refacturation de certain poste de charge tel que le loyer.

2.10.4. Résultat des opérations de promotion immobilière

Les SCI et SNC, dont les quote-parts de résultat sont remontés dans ICADE PROMOTION, comptabilisent leur chiffre d'affaires et leur résultat selon la méthode de l'avancement sauf dans le cas de programme en co-promotion qui peuvent être à l'achèvement compte tenu des décisions des associés de ces programmes.

2.10.5. Honoraires du Commissaire aux Comptes

La société étant incluse dans le périmètre de consolidation de la société Icade SA qui publie cette information, elle est donc dispensée de communiquer cette information dans les comptes sociaux.

3. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 Ventilation du chiffre d'affaires

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2016</i>	<i>Exercice 2015</i>
Chiffre d'affaires activité promotion	546 645	478 687
Honoraires de Promotion	21 470	33 728
Honoraires de Commercialisation	2 223	3 236
Prestations de Services	16 173	12 478
Prestations de Services à l'Exportation	608	1 492
Locations diverses	18	11
Mise à disposition de personnel & refacturation	171	10
Refacturations Services Extérieurs	13 671	7 662
Autres Produits d'activité	22	23
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	601 001	537 327

3.2 Autres produits d'exploitation

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2016</i>	<i>Exercice 2015</i>
<u>Production stockée</u>	39 702	19 396
<u>Subvention d'exploitation</u>	2 923	1 476
<u>Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges</u>	12 367	10 434
<u>Autres produits</u>	1 629	912
TOTAL DES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	56 621	32 218

Le poste « reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges » s'élève à 12.367 K€ et concerne essentiellement des reprises sur provisions pour 10.862 K€.

Ces reprises de provisions sont constituées :

- de reprises de provisions pour litiges pour 528 K€ (dont 150 K€ au titre des litiges prud'hommaux),
- de reprises de provisions pour risques et charges pour 5.135 K€,
- de reprises de provisions pour indemnités de départ pour 512 K€,
- de reprises de provisions sur créances clients pour 259 K€,
- et de reprises de provisions sur les stocks de foncier pour 4.428 K€.

3.3 Charges d'exploitation

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2016</i>	<i>Exercice 2015</i>
Achats consommés	505 713	420 852
Honoraires et sous-traitance	6 610	9 039
Locations immobilières & mob. (dont charges locatives)	9 145	10 607
Publicité relations publiques	11 155	11 305
Autres services extérieurs	28 099	28 931
<u>Achats et services extérieurs</u>	560 722	480 734
CFE et CVAE	1 637	1 473
Taxes foncières & autres impôts locaux	1 096	1 028
Organic et TVA sur marchands de biens	866	3 479
Taxes assises sur les salaires	1 835	2 034
Autres taxes	183	113
<u>Impôts, taxes et assimilés</u>	5 617	8 127
Salaires et traitements (dont CP, indemnités, primes, etc.)	46 019	42 756
Charges sociales (1)	20 266	19 150
Autres charges		
<u>Charges de personnel</u>	66 285	61 906
Dotation aux amort. et dépréciations des immobilisations	1 318	1 391
Dotation des dépréciations de l'actif circulant	2 206	2 020
Dotation aux provisions pour Risques & Charges	4 666	4 832
<u>Dotations aux amortissements & aux provisions</u>	8 190	8 243
<u>Autres charges</u>	8 414	8 647
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	649 228	567 657

Sur l'exercice précédent, le poste Impôts et taxes intégrait une charge de 2 251 K€ relatif à la TVA sur marge sur les opérations de lotissement. Corrélativement une reprise de provision constituée en 2014 a été reprise en 2015. Une action contentieuse en demande est pendante devant les tribunaux administratifs.

3.4 Résultat financier

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2016</i>	<i>Exercice 2015</i>
Impact net des quotes-parts de résultat des SCI	30 032	33 039
Intérêts nets sur dettes financières nettes	164	382
Intérêts sur créances et dettes rattachées à des participations		2
Produits nets cessions FCP et SICAV	5	23
Intérêts découvert bancaire	-42	-44
Dot. aux provisions sur titres	-255	
Dot. aux provisions des créances rattachées	-250	-1 391
Rep. provisions sur titres	57	70
Rep. provisions des créances rattachées	3 454	
Autres produits et charges financières	-223	78
RESULTAT FINANCIER	32 942	32 159

Les intérêts sur dettes financières sont liés aux différents financements accordés par la société ICADE.

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport. La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la valeur d'usage qui est déterminée en fonction de l'actif net comptable, de la rentabilité et des perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

3.5 Produits et charges exceptionnels

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2016</i>	<i>Exercice 2015</i>
Sur opérations de gestion	41	5
Sur cessions d'actifs	21	553
Autres produits exceptionnels		
Reprises de provisions	199	2 251
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	261	2 809

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2016</i>	<i>Exercice 2015</i>
Sur opérations de gestion	1 374	1 315
Sur cessions d'actifs	24	114
Autres charges exceptionnelles		
Dotations aux provisions	265	420
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 663	1 849
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1 402	960

Le résultat exceptionnel s'élève à – 1 402 K€.

En 2015, il était composé principalement d'une reprise sur provision dotée en 2014 sur le contentieux relatif à la TVA sur marge de 2 251 K€ de charges de pénalités sur marchés.

4.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

(K€)	Valeur Brute 31/12/15	Augmentations		Diminutions		Transfert	Valeur Brute 31/12/16
		Acquisition création ou apport d'actifs	Autre	Cession ou mise hors service	Autre		
Logiciels	2 739	395					3 134
Marque CAPRI	457						457
Fonds commercial	994						994
Malis de Fusion (Techniques)	42 715					-42 715	
Autres immo Incorporelles	47					42 715	42 762
Immo Incorporelles en cours							
Total immobilisations incorporelles	46 973	395					47 368
Constructions sur sol propre	35						35
Installations et agencements	6 365	135		78			6 422
Matériel de transport	3						3
Matériel de bureau et info, Mobilier	2 840	25		28			2 837
Œuvres d'art							
Immo.Corporelles en cours	58	501		555			4
Avances et acomptes							
Total immobilisations corporelles	9 301	661		661			9 301
TOTAL	56 274	1 056		661			56 669

Le fonds commercial correspond à l'acquisition le 5 octobre 1992 d'un fonds de commerce de librairie, papeterie exploité à CHEVILLY LARUE (94150) auprès de la Société Parisienne de Relogement (SO PA.REL).

A compter du 01 janvier 2016, les malis techniques et les provisions associées sont présentés en Autres immobilisations incorporelles.

Les malis de fusion immobilisés correspondent au mali technique de 36.778 K€ liés à la TUP (1^{er} janvier 2009) des ex-filiales suivantes :

- Ellul	6 066 K€
- Ellul PO	2.287 K€
- OC	25.500 K€
- OCL	659 K€
- Solypro	2.265 K€

Et des malis techniques liés à la TUP du 01 juillet 2005, des sociétés suivantes :

- Espace et Habitat	4 300 K€
- Capri Méditerranée	1 637 K€

4.2 Etat des amortissements et dépréciations

(k€)	31/12/15	Dotations Amortiss ou Dépréciation	Reprises Amortiss ou Dépréciation	Transfert	31/12/16
Logiciels	2 167	376			2 543
Marque CAPRI	457				457
Fonds commercial	994				994
Malis de Fusion (Techniques)	14 105			-14 105	0
Autres immo Incorporelles	18			14 105	14 123
Immo. Incorporelles en cours	0				0
Total dépréciations immob. incorporelles	17 741	376	0		18 117
Constructions sur sol propre	22	2			24
Installations et agencements	3 816	696	77		4 435
Matériel de transport	1	1			2
Matériel de bureau et info, Mobilier	2 205	243	26		2 422
Œuvres d'art	0				0
Total dépréciations immob. corporelles	6 044	942	103		6 883
TOTAL	23 785	1 318	103	0	25 000

A compter du 01 janvier 2016, les malis techniques et les provisions associées sont présentés en Autres immobilisations incorporelles.

La dépréciation des malis liés à la TUP du 1 juillet 2005 sont totalement amortis:

- Espace et Habitat 4 300 k€
- Capri Méditerranée 1 637 k€

Des tests de valeurs sur les malis techniques affectés à Opéra Construction ont entraîné la constatation d'une provision de 8 168 k€ au cours des exercices antérieurs.

(k€)	Dotations	Reprises
Dotations et reprises d'exploitation	8 190	10 862
Dotations et reprises financières	506	3 511
Dotations et reprises exceptionnelles	265	199
TOTAL	8 961	14 572

4.3 Immobilisations financières

(k€)	31/12/15	Augmentations Acquisition	Diminution Cession	31/12/16
Participations	14 201	268	22	14 447
Créances rattachées	133 253	54 498	65 227	122 524
Autres immo financières	952	262	11	1 203
Valeurs brutes	148 406	55 028	65 260	138 174
Dépréciations des participations	11 712	256	58	11 910
Dépréciations des créances rattachées	4 419		3 261	1 158
Dépréciations	16 131	256	3 319	13 068
Valeurs nettes	132 275	54 772	61 941	125 106

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport. La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la valeur d'usage qui est déterminée en fonction de l'actif net comptable, de la rentabilité et des perspectives d'avenir.

4.4 Stocks et en-cours

(k€)	31/12/15	Variation	31/12/16
Stocks de M.P. et approv.	0		0
En-cours de production de biens	297 302	31 726	329 028
Valeurs brutes	297 302	31 726	329 028
Dépréciation	14 661	-2 739	11 922
Dépréciations	14 661	-2 739	11 922
Valeurs nettes	282 641	34 465	317 106

Les montants des stocks au 31 décembre 2016 de 329.028 k€ intègrent :

- des frais d'études pour 18.297 k€
- des indemnités d'immobilisations pour 7.254 k€

La société évalue en fin d'année la valeur de ces stocks en fonction de leur valeur de revente pour les stocks en cours de construction. Une revue des dépenses d'études est effectuée pour s'assurer qu'elles correspondent à des projets dont la réalisation est certaine. Dans le cas contraire, une provision est constituée sur la valeur du stock en cas de valeur de revente probable inférieure à la valeur d'inventaire des stocks d'en cours.

Au 31 décembre 2016, la provision pour dépréciation sur en cours de production s'élève à 11.922 k€.

4.5 Créances d'exploitation

(k€)	31/12/15	Variation	31/12/16
Avances et acomptes fournisseurs	214	4 257	4 471
Créances clients	533 649	20 824	554 473
Autres créances	214 361	-65 014	149 347
Valeurs brutes	748 224	-39 933	708 291
Dépréciations fournisseurs	0		0
Dépréciations des créances clients	1 229	258	1 487
Dépréciations des autres créances	0		0
Dépréciations	1 229	258	1 487
Valeurs nettes	746 995	-40 191	706 804

4.6 Etat des échéances des créances

(k€)	Montant brut	- 1 an	+ 1 an
Actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	122 524	122 524	0
Prêts	0	0	0
Dépôts et cautionnements	1 203	0	1 203
Actif circulant			
Créances clients	554 473	554 473	0
Fournisseurs	0	0	0
Personnel et comptes rattachés	202	202	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4	4	0
Taxe sur la valeur ajoutée	40 680	40 680	0
Impôts sur les bénéfices (CICE)	476	476	0
Autres impôts, taxes et assimilés	0	0	0
Etat Divers	117	117	0
Groupe et associés	59 680	59 680	0
Débiteurs divers	48 187	48 187	0
Charges constatées d'avance	378	378	0
TOTAL	827 924	826 721	1 203

4.7 Etat des échéances des dettes

(k€)	Montant brut	- 1 an	+ 1 an
Emprunts et dettes établissements crédits	12 736	12 736	0
Emprunts et dettes financières divers	2	2	0
Fournisseurs et comptes rattachés	226 591	217 867	8 724
Personnel et comptes rattachés	10 479	10 479	0
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	7 612	7 612	0
Taxe sur la valeur ajoutée	82 655	82 655	0
Impôts sur les bénéfices	334	334	0
Autres impôts, taxes et assimilés	6 469	6 469	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	37	37	0
Groupe et associés	116 837	116 837	0
Autres dettes (1)	48 437	48 437	0
Produits constatés d'avance	436 525	436 525	0
TOTAL	948 714	939 990	8 724

Les Produits Constatés d'avances correspondent aux ventes ayant fait l'objet d'un acte notarié, pour lesquelles le chiffre d'affaires à l'avancement n'a pas encore été comptabilisé.

(1) Dont activité de mandats 45 432 K€

4.8 Valeurs disponibles

Trésorerie active

(k€)	Montant Net au 31/12/15	Variation	Montant Net au 31/12/16
Valeurs mobilières de placement (y/c ICNE)	45 663	-45 663	0
Divers Banques	27 021	3 957	30 978
Intérêts courus à recevoir	10	0	10
TOTAL TRESORERIE ACTIVE	72 694	-41 706	30 988

Trésorerie nette

(k€)	Montant Net au 31/12/15	Variation	Montant Net au 31/12/16
Valeurs disponibles (actif brut)	72 694	-41 706	30 988
Découverts courant (passif) (1)	-13 653	917	-12 736
TRESORERIE NETTE DISPONIBLE	59 041	-40 789	18 252

Les valeurs mobilières de placements sont constituées d'OPCVM monétaires.
La plus-value latente sur les valeurs mobilières de placement est non significative.

(1) Dont activité de mandats 7 830 K€

4.9 Capitaux propres

(k€)	31/12/15	Affectation du résultat (1)	Réduction de capital	Distribution	Résultat 2016	31/12/16
Capital social	29 683					29 683
Primes d'émissions	57 934					57 934
Primes de fusion	84 249					84 249
Primes d'apport	3 365					3 365
Réserve légale	7 684					7 684
Réserve réglementée	45					45
Report à nouveau	118 619	20 502		-120 535		18 586
Résultat de l'exercice	20 502	-20 502			22 913	22 913
	322 081	0	0	-120 535	22 913	224 459

(1) Décision du procès verbal des décisions de l'associé unique

Le capital social d'ICADE PROMOTION d'un montant de 29 683 456 Euros, est composé de 7 420 864 actions de 4 Euros chacune détenues intégralement par la société Icade SA. La prime de fusion est issue de la Transmission Universelle du Patrimoine réalisée avec, anciennement ICADE PROMOTION.

Le procès verbal des décisions de l'associé unique du 15/06/2016 statuant sur les comptes de l'exercice 2015 a décidé de distribuer l'intégralité de ce résultat

Le procès verbal des décisions de l'associé unique du 09/12/2016 a décidé de procéder à une distribution exceptionnelle de réserves d'un montant total de 100 033 247,00 Euros à déduire du compte Report à Nouveau.

A la suite de cette distribution, le compte Report à Nouveau sera porté à la somme de 18 586 068,65 Euros.

4.10 Provisions

Natures des Provisions	31/12/15	Fusion	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/12/16
PIDR	10 596			270	242	10 084
Médailles du travail	1 910		94			2 004
Litiges Prud'hommaux	2 347		514	96	54	2 711
Pertes à terminaison	596		418		596	418
Autres risques	24 690		4 154		5 308	23 536
Autres charges						
TOTAL	40 139	0	5 180	366	6 200	38 753
dont dotations et reprises			- d'exploitation - financières - exceptionnelles	4 665 250 265	366 193 198	

4.11 Dettes financières

<i>Organismes prêteurs</i>	<i>Montants nets 31/12/15</i>	<i>Variation</i>	<i>Montants nets 31/12/16</i>
Découverts bancaires	13 639	-903	12 736
Intérêts courus	14	-14	0
<i>Établissements de crédit</i>	13 653	-917	12 736
Dépôts et cautionnement reçus	7	-5	2
Dettes rattachées à des participations	0		0
	13 660	-922	12 738

4.12 Dettes d'exploitation

(k€)	31/12/15	Variation	31/12/16
Avances et acomptes reçus sur commandes	0	125	125
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	188 138	38 453	226 591
Dettes fiscales et sociales	99 385	8 164	107 549
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	35	2	37
Autres dettes	178 080	-12 805	165 275
Valeurs brutes	465 638	33 939	499 577
Valeurs nettes	465 638	33 939	499 577
Produits constatés d'avance	426 779	9 746	436 525
Valeurs nettes	426 779	9 746	436 525

Le poste Autres Dettes intègre le montant de la distribution du report à nouveau de 100 033 K€ décidé lors de l'AG du 09/12/2016 de verser au 31 janvier 2017 conformément à la décision prise par l'associé unique. Ce versement a été effectué en janvier 2017.

Les produits constatés d'avance concernent principalement les ventes notariées signées pour lesquelles les programmes concernés ne sont pas achevés.

4.13 Produits à recevoir et charges à payer

Produits à recevoir

<i>(K€)</i>	<i>31/12/16</i>	<i>31/12/15</i>
Créances rattachées à des participations	161	106
Clients et comptes rattachés (FAE)	177 232	235 690
Etat - produits à recevoir	115	115
Intérêts courus à recevoir	0	10
	177 508	235 921

Charges à payer

<i>(K€)</i>	<i>31/12/16</i>	<i>31/12/15</i>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (FNP)	239 809	186 206
Dettes provisionnées pour congés payés	3 450	3 401
Autres charges à payer	3 320	2 803
Charges sociales s/ prov. Congés payés à payer	3 292	2 967
Autres charges à payer	1 833	1 533
Charges fiscales sur congés payés	80	106
Etat - charges à payer	4 458	4 668
Associés comptes courants intérêts courus à payer	71	0
Intérêts courus à payer	14	14
Intérêts courus à payer sur dettes rattachées à des participations	0	0
	256 327	201 698

5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2016</i>	<i>Exercice 2015</i>
Avals et cautions, donnés	20 179	20 179
Garanties de passifs données	1 700	2 089
QP des dettes SCI de promotion		
Réservations promoteur	566 391	421 626
Engagements donnés sur CPI	37 540	88 176
Location Simple	10 991	11 421
Autres engagements donnés	218 120	192 771
<i>Engagements donnés</i>	854 921	736 262

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2016</i>	<i>Exercice 2015</i>
Aval et cautions reçus	22 923	28 356
Garanties de passifs reçues	700	700
Autres engagements reçus		
Lignes de crédit reçues non utilisées	48 023	14
Promesses d'achat reçues		
Engagements recus sur CPI	37 540	88 176
Réservations promotion reçues	566 391	421 626
Autres engagements reçus	218 120	192 771
<i>Engagements reçus</i>	893 697	731 643

6. TABLEAU DES EFFECTIFS

La situation de l'effectif rémunéré au 31 décembre 2016 se présente comme suit :

<i>Catégorie</i>	<i>Salariés de l'entreprise</i>	<i>Personnel mis à disposition de l'entreprise</i>	<i>Total</i>
Cadres (et assimilés)	404	1	405
Employés	285		285
	689	1	690

7. INFORMATION SUR LA SITUATION FISCALE DIFFEREE OU LATENTE

<i>Nature des indications</i>	<i>31/12/2015</i>			<i>31/12/2016</i>		
	<i>Base</i>	<i>IDA</i>	<i>IDP</i>	<i>Base</i>	<i>IDA</i>	<i>IDP</i>
RSI & effort construction	1 111	370		1 032	344	
Participation		0			0	
Ecart d'évaluation						
Provision sur immobilisation financière	1 145	382		845	282	
Provision pour dépréciation des stocks	6 949	2 316		3 460	1 153	
Provision sur créances	874	291		1 138	379	
Provision pour autres risques	15 215	5 072		17 194	5 731	
Provision pour indemnités de carrières	10 595	3 532		10 083	3 361	
Provision pour impôts	0	0			0	
	35 889	11 963		33 752	11 251	

8. Evènements postérieurs à la clôture

NEANT

9. Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques au cours des 5 derniers exercices

<i>Nature des indications</i> (€)	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>2014</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>
1 Capital de fin d'exercice					
a) Capital social	29 683 456	29 683 456	29 683 456	29 683 456	29 683 456
b) Nombre d'actions ordinaires existantes	7 420 864	7 420 864	7 420 864	7 420 864	7 420 864
2 Opérations et résultats de l'exercice					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	601 000 805	537 327 018	619 342 711	606 760 738	564 302 907
b) Résultat avant impôts, participation et dot amortissements et provisions	34 321 823	33 445 956	81 412 247	39 006 704	53 106 336
c) Impôts sur les bénéfices	17 020 997	14 506 371	29 573 920	28 900 193	22 094 655
d) Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	1 639 982
e) Résultat après impôts, participation et dot amortissements et provisions	?? 917 488	20 501 656	42 845 857	22 070 290	38 536 015
f) Résultat distribué	120 534 903	100 033 247	0	0	0
3 Résultat par action					
a) Résultat après impôts, participation, mais avant dot amortissements et provisions	2,33	2,55	6,99	1,36	4,18
b) Résultat après impôts, participation et dot amortissements et provisions	3,09	2,76	5,77	2,97	5,19
c) Dividendes attribués à chaque action	16,24	13,48	0,00	0,00	0,00
4 Personnel					
a) Nombre de salariés à la fin de l'exercice	689	687	718	740	390
b) Montant de la masse salariale de l'exercice	41 613 454	41 484 770	41 908 613	49 887 026	25 065 015
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Œuvres sociales etc.)	20 265 759	19 149 523	20 278 612	21 614 816	12 333 862

ICADE PROMOTION

Société par actions simplifiée au capital social de 29.683.456 euros

Siège social : 35 rue de la Gare – 75019 Paris

784 606 576 RCS Paris

PROCES VERBAL
DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
DU 16 JUIN 2017

L'an deux mille dix-sept,

Le seize juin,

La société ICADE, société anonyme au capital de 112.966.652,03 €, dont le siège social est situé 35, rue de la Gare – 75019 Paris, identifiée sous le numéro 582 074 944 RCS PARIS,

Prise en sa qualité d'Associé Unique de la société ICADE PROMOTION (ci-après "la Société"), propriétaire de la totalité des 7.420.864 actions composant le capital social de la Société,

Reconnaissant avoir été mise en possession, en temps opportun, des documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires, dont les documents suivants :

- Le rapport de gestion établi par le Président,
- Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- Le rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016,
- Le texte des projets de décisions soumises à l'Associé Unique,
- Les statuts à jour de la Société.

S'est déclarée pleinement informée des projets de décisions et documents corrélatifs soumis à son vote, et a pris, sur consultation du Président de la Société, les décisions suivantes au siège social de la Société relatives à l'ordre du jour suivant :

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et quitus au Président
- Affectation des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2016
- Approbation des conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

* * *



PREMIERE DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport du Président ainsi que du rapport des Commissaires aux comptes, approuve l'inventaire et les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés au 31 décembre 2016, tels qu'ils lui ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 22.912.487,97 euros, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, il donne quitus sans réserve au Président pour tous les actes de gestion relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2016.

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique, sur la proposition du Président décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2016, soit 22.912.487,97 euros, de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice :	22.912.487,97 €
Diminué des sommes affectées au compte « Réserve légale »	0 €
Augmenté du « Report à Nouveau » antérieur	18.586.068,65 €
Soit un bénéfice distribuable de :	41.498.556,62 €
Dividende distribué à l'actionnaire unique :	22.912.487,97 €
Solde affecté au compte « Report à Nouveau »	18.586.068,65 €

A la suite de cette affectation du résultat :

- les capitaux propres de la Société demeureront supérieurs au montant du capital augmenté des réserves non distribuables ; et
- le compte Report à Nouveau sera porté à la somme de 18.586.068,65 €.

Ce dividende sera mis en paiement au plus tard le 30 juin 2017.

En outre, conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'au cours des trois dernières années, les dividendes suivants ont été versés :

■ Au titre des résultats :

Année	Nombre d'actions	Dividende unitaire	Avoir fiscal	Dividendes totaux
2014	7 420 864	-	NA	-
2015	7 420 864	2,76 €	NA	20 504 656,48 €
2016	7 420 864	3,08 €	NA	22 912 487,97 €

J

- Par prélèvements sur les reports à nouveau antérieurs :

Année	Nombre d'actions	Dividende unitaire	Avoir fiscal	Dividendes totaux
2014	7 420 864	-	NA	-
2015	7 420 864	13,48 €	NA	100 033 247 €
2016	7 420 864	13,48 €	NA	100 033 247 €

TROISIEME DECISION

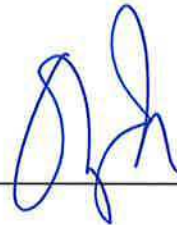
L'Associé Unique, prend acte purement et simplement, qu'aucune convention dite réglementée entrant dans le champ d'application de l'article L.227-10 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

QUATRIEME DECISION

L'Associé Unique donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal pour effectuer tous dépôts, publications, déclarations et formalités requises, partout où besoin sera.

* * *

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par l'Associé Unique.



La société **ICADE**
représentée par Olivier WIGNIOLLE

ICADE PROMOTION

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

MAZARS

SIEGE SOCIAL : 61, RUE HENRI REGNAULT - 92400 PARIS LA DEFENSE

TEL : +33 (0) 1 49 97 60 00 - FAX : +33 (0) 1 49 97 60 01

SOCIETE ANONYME D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE
CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE B 784 824 153

PRICewaterhouseCOOPERS AUDIT

63, RUE DE VILLIERS 92208 NEUILLY-SUR-SEINE CEDEX

TEL : +33 (0)1 56 57 58 59 - FAX: +33 (0)1 56 57 58 60

SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE INSCRITE AU TABLEAU DE L'ORDRE DE PARIS - ILE DE FRANCE. SOCIETE DE
COMMISSARIAT AUX COMPTES MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE VERSAILLES. SAS AU CAPITAL DE
2 510 460 €. RCS NANTERRE 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. SIRET 672 006 483 00362. CODE APE 6920 Z.

ICADE PROMOTION

Siège Social : 35, rue de la Gare – 75019 Paris
Société par Actions Simplifiée au capital de 29 683 456 €
N° Siren : 784 606 576

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

A l'Associé Unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'Associé Unique, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ICADE PROMOTION, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et les informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice. Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 de l'annexe qui expose les effets du changement de méthode comptable issu de la première application du règlement de l'ANC n°2015-06 et relatif notamment à la comptabilisation du mali technique.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 2.2 « Titres de participation » de l'annexe qui expose les modalités d'évaluation des titres de participation ;
- Les notes 2.8 « Prise en compte des résultats des SCI et SNC » et 2.10.1 « Comptabilisation du chiffre d'affaires » de l'annexe qui exposent les modalités suivantes :
 - Prise en compte des quotes-parts de résultat des SCI et SNC remontées dans votre société,
 - Comptabilisation du chiffre d'affaires et du résultat des opérations immobilières réalisées par votre société ;
- Les notes 2.6 et 4.10 « Provisions » de l'annexe qui exposent les modalités d'évaluation et de constitution des provisions pour risques et charges ;
- Les notes 2.3 « Stocks et en-cours de production » et 4.4 « Stocks et en-cours » de l'annexe qui exposent les modalités d'évaluation, de dotation et de reprise des dépréciations.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié de ces méthodes comptables, à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses retenues et à revoir les méthodes de calcul utilisées par la société et les informations fournies dans les notes de l'annexe à ce titre.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les documents adressés à l'Associé Unique sur la situation financière et les comptes annuels.

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

Fait à Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 13 juin 2017

Les Commissaires aux Comptes

MAZARS

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDIT



Gilles RAINAUT

Jean-Baptiste DESCHRYVER

ICADE PROMOTION

**35 Rue de la Gare
MILLENAIRE 1
75019 PARIS CEDEX 19**

Comptes annuels au 31 décembre 2016

BILAN ACTIF

Rubriques	Montant Brut	Amortissements	31/12/2016	31/12/2015
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brevets et droits similaires	3 611 425	2 999 012	612 412	1 050 106
Fonds commercial	1 041 901	1 012 607	29 294	28 181 870
Autres immobilisations incorporelles	42 714 581	14 105 290	28 609 291	
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	6 457 048	4 459 317	1 997 731	2 561 310
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	2 840 217	2 424 245	415 972	637 399
Immobilisations en cours	3 752		3 752	58 035
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	14 447 203	11 910 001	2 537 203	2 489 379
Créances rattachées à des participations	122 523 664	1 157 484	121 366 180	128 834 560
Autres titres immobilisés	10		10	10
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 202 405		1 202 405	951 610
ACTIF IMMOBILISE	194 842 206	38 067 956	156 774 250	164 764 279
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	329 027 940	11 922 226	317 105 714	282 640 731
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	4 471 179		4 471 179	213 454
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	554 473 407	1 486 664	552 986 743	532 419 770
Autres créances	149 346 792		149 346 792	214 361 145
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				45 663 246
(dont actions propres :)				
Disponibilités	30 987 666		30 987 666	27 031 364
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	377 924		377 924	1 203 858
ACTIF CIRCULANT	1 068 684 908	13 408 890	1 055 276 018	1 103 533 569
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	1 263 527 114	51 476 846	1 212 050 268	1 268 297 849

BILAN PASSIF

Rubriques	31/12/2016	31/12/2015
Capital social ou individuel dont versé : 29 683 456	29 683 456	29 683 456
Primes d'émission, de fusion, d'apport	145 547 629	145 547 629
Ecarts de réévaluation dont écart d'équivalence :		
Réserve légale	7 684 477	7 684 477
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)	44 902	44 902
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	18 586 069	118 619 316
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	22 912 488	20 501 656
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	224 459 020	322 081 436
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	26 575 472	27 543 371
Provisions pour charges	12 177 051	12 595 263
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	38 752 523	40 138 634
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	12 735 693	13 653 444
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	1 996	6 779
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	124 667	
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	226 591 219	188 138 409
Dettes fiscales et sociales	107 549 051	99 384 752
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	36 695	35 136
Autres dettes	165 274 537	178 080 435
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	436 524 867	426 778 826
DETTES	948 838 725	906 077 780
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	1 212 050 268	1 268 297 849

Résultat de l'exercice en centimes 22 912 487,97

Total du bilan en centimes 1 212 050 268,27

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

Rubriques	France	Exportation	31/12/2016	31/12/2015
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	546 645 388		546 645 388	478 686 542
Production vendue de services	53 746 961	608 456	54 355 418	58 640 476
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	600 392 349	608 456	601 000 805	537 327 018
Production stockée			39 702 200	19 396 098
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			2 922 496	1 476 165
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			12 366 804	10 434 216
Autres produits			1 629 449	912 031
PRODUITS D'EXPLOITATION			657 621 755	569 545 529
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			500 024 171	415 201 926
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			60 697 925	65 532 010
Autres achats et charges externes			5 616 622	8 126 990
Impôts, taxes et versements assimilés			46 018 868	42 755 866
Salaires et traitements			20 265 759	19 149 523
Charges sociales				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 318 172	1 391 501
Sur immobilisations : dotations aux provisions				
Sur actif circulant : dotations aux provisions			2 206 380	2 019 096
Pour risques et charges : dotations aux provisions			4 665 610	4 832 215
Autres charges			8 414 857	8 647 403
CHARGES D'EXPLOITATION			649 228 362	567 656 530
RESULTAT D'EXPLOITATION			8 393 393	1 888 999
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			34 876 145	38 518 790
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			115 370	144 418
Reprises sur provisions et transferts de charges			3 904 347	186 809
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			5 623	22 673
PRODUITS FINANCIERS			38 901 485	38 872 690
Dotations financières aux amortissements et provisions			505 700	1 390 547
Intérêts et charges assimilées			4 867 431	5 321 757
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			586 474	1 012
CHARGES FINANCIERES			5 959 605	6 713 316
RESULTAT FINANCIER			32 941 880	32 159 374
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			41 335 273	34 048 372

COMPTE DE RESULTAT (suite)

<i>Rubriques</i>	<i>31/12/2016</i>	<i>31/12/2015</i>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	41 361	4 667
Produits exceptionnels sur opérations en capital	21 310	552 890
Reprises sur provisions et transferts de charges	198 419	2 251 363
PRODUITS EXCEPTIONNELS	261 090	2 808 919
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 373 648	1 314 485
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	24 417	114 112
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	264 813	420 667
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 662 878	1 849 264
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(1 401 787)	959 655
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	17 020 997	14 506 371
TOTAL DES PRODUITS	696 784 331	611 227 137
TOTAL DES CHARGES	673 871 843	590 725 481
BENEFICE OU PERTE	22 912 488	20 501 656

Etats financiers au 31 décembre 2016 - Annexes

	<i>Pages</i>
1 - Faits marquants de l'exercice	2
2 - Principes et méthodes comptables	3
3 - Notes sur le compte de résultat	9
3.1 Ventilation du chiffre d'affaires	9
3.2 Autres produits d'exploitation	9
3.3 Charges d'exploitation	10
3.4 Résultat financier	11
3.5 Produits et charges exceptionnels	12
4 - Notes sur le bilan	13
4.1 Immobilisations incorporelles et corporelles	13
4.2 Etat des dépréciations	14
4.3 Immobilisations financières	15
4.4 Stocks et en-cours	16
4.5 Créances d'exploitation	16
4.6 Etat des échéances des créances	17
4.7 Etat des échéances des dettes	17
4.8 Valeurs disponibles	18
4.9 Capitaux propres	19
4.10 Provisions	19
4.11 Dettes financières	20
4.12 Dettes d'exploitation	21
4.13 Produits à recevoir et charges à payer	22
5 - Engagements hors bilan	23
6 - Tableau des effectifs	24
7 - Information sur la situation fiscale différée ou latente	25
8 - Evénements postérieurs à la clôture	26
9 - Tableaux des résultats au cours des cinq derniers exercices	27

N.B.: Tous les tableaux sont exprimés en k€, sauf indication contraire.

1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2016

Au cours de l'exercice, la société a poursuivie son activité de promotion immobilière pour son propre compte ou dans le cadre d'opérations en co-promotion.

Le mandat de Président de Monsieur Hervé Manet arrivait à son terme, en date du 15 juin 2016, Monsieur Olivier Wigniolle a été nommé en qualité de Président pour une durée de 3 années venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2019 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Par décisions du 8 juillet 2016, l'associé unique, connaissance prise du rapport du Président, a décidé de nommer Monsieur Maurice Sissoko en qualité de Directeur Général de la Société pour une durée de 3 années venant à expiration à l'issue des décisions d'approbation des comptes à clore le 31 décembre 2018.

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes de l'exercice 2016 sont établis en application des dispositions du plan comptable général et selon les méthodes définies par le code de commerce et par le règlement ANC-2016-07 publié le 26 décembre 2016.

Les règles et méthodes retenues par la société sont explicitées ci-après :

2.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Les règles et méthodes comptables appliquées aux immobilisations respectent l'avis de l'ANC 2014-03 publiée le 08 septembre 2014.

Après analyse, les durées d'usage antérieures ressortent conformes aux durées d'utilité.

2.1.1 Immobilisations incorporelles

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteur d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Tel est le cas des logiciels informatiques qui sont amortis sur une période de 1 à 3 ans.

Jusqu'au 31 décembre 2015, les malis techniques comptabilisés étaient intégralement classés dans la rubrique du bilan «Fonds commercial ». En application du Règlement n°2015-06 du 23 novembre 2015 de l'Autorité des Normes Comptables, les malis techniques qui représentent la capacité à créer des marges futures ont été reclassés dans la rubrique du bilan « Autres immobilisations incorporelles » pour 42,7 M€ en valeur brute et 28,6 M€ en valeur nette.

Les malis de fusion font l'objet d'un test de dépréciation suivant une approche DCF. Pour tester ces éléments incorporels, la société a retenu les free cash-flow prévisionnels des régions Grand Est et Méditerranée tels qu'ils ressortent du plan à moyen terme (PMT) ; étant donné que les flux de ces deux sociétés ne sont plus identifiables séparément.

La dépréciation de 14,1 M€ concerne :

- les malis techniques issus des transmissions universelles de patrimoine réalisées au cours de l'exercice 2005 pour 5,9 M€ (intégralement dépréciés) ;
- les malis techniques dégagés au cours de l'exercice 2009 suite à l'absorption d'Opéra Construction et d'Ellul pour 8,2 M€.

Les fonds commerciaux sont amortis si leur durée de vie peut être estimée. Dans le cas contraire, un test annuel de perte de valeur est réalisé en comparant la valeur nette comptable à la valeur de réalisation (actualisation des cash-flows futurs). Une dépréciation est comptabilisée lorsque leur valeur de réalisation devient inférieure à leur valeur comptable.

2.1.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition. Les dépréciations figurant à l'actif sont calculées suivant le mode linéaire sur la durée d'utilité pour chaque catégorie d'immobilisation.

Les taux retenus sont les suivants :

Constructions	de 2,33% à 10% L
Installations générales, agencements	de 10% à 33,33% L
Matériel de bureau	de 20% à 100% L
Matériel informatique	33,33% L
Mobilier de bureau	de 10% à 100% L
Installations générales, agencements	de 10% à 33,33% L

2.2. Titres de participation

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport. La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la valeur d'usage qui est déterminée en fonction de l'actif net comptable, de la rentabilité et des perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

2.3. Stocks et en-cours de production

Promotion immobilière

Les stocks sont évalués aux coûts de production (charges directes de construction) de chaque programme ou tranches de programme, selon la méthode de l'avancement des travaux.

Les frais de commercialisation versés à des prestataires externes se rapportant à des contrats de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement sont inclus dans les stocks des programmes immobiliers.

Les autres frais généraux sont exclus de la valorisation des stocks.

Les frais financiers encourus pour la réalisation du programme immobilier sont inclus dans la valorisation des stocks et comptabilisés en résultat au fur et à mesure de l'avancement comptable de l'opération.

Lorsque les coûts encourus, sur la base de l'état d'avancement réel de chaque programme, sont supérieurs à la valeur de vente déduction faite des frais de commercialisation, une dépréciation est constituée dans les comptes.

Lotissements

Les stocks d'opérations de lotissement, non vendus par acte notarié à la clôture de l'exercice, sont valorisés à leur coût de production.

Les frais généraux sont exclus de la valorisation des stocks.

Lorsque les coûts encourus du programme sont supérieurs à la valeur de vente déduction faite des frais de commercialisation, une dépréciation est constituée dans les comptes.

2.4.Créances et dettes

Les créances et dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Concernant l'activité de services à Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), l'avancement est calculé au prorata des coûts dépensés rapportés aux coûts à terminaison des contrats de l'activité de service. Lorsque l'avancement est supérieur aux factures émises, une facture à établir est constatée dans les comptes. Lorsque le montant des factures émises suivant l'échéancier prévu au contrat d'AMO est supérieur au stade d'avancement, un produit constaté d'avance est enregistré.

Dans le cadre de son activité d'AMO, la société gère des opérations de mandat avec délégation de paiement. Dans ce cas, les factures reçues ou émises par le mandataire pour le compte du mandant sont constatées dans un compte de dette ou créance vis-à-vis de ce dernier. La société distingue dans son bilan les créances et dettes qui n'impactent pas le résultat en créances et en dettes diverses. Les dettes financières induites par les relais de trésorerie pour le compte du mandant impacte le passif du bilan de la société dans le poste dettes financières.

Les créances dont le recouvrement est considéré comme douteux sont assorties d'une dépréciation déterminée en fonction du risque encouru.

2.5.Valeurs Mobilières de Placement (VMP)

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur prix d'acquisition. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable.

2.6.Provisions

Les provisions sont constituées conformément aux principes comptables généralement admis. Les provisions sont constituées dès la connaissance des litiges et reprises lors du dénouement de ces derniers.

Les provisions pour risques couvrent les risques financiers sur les filiales déficitaires et les risques inhérents à l'exploitation, évalués individuellement.

Les provisions pour charges sont appréhendées lors de chaque exercice par nature de charges.

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel la société s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini), sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés. Les cotisations versées au titre des régimes qui sont

analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque la société n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La provision figurant dans les comptes individuels est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- taux de rotation des personnels,
- taux d'augmentation des salaires,
- taux d'actualisation,
- tables de mortalité,
- taux de rendement des actifs.

Les écarts actuariels sont comptabilisés en résultat au cours de l'exercice où ils sont constatés. Les primes versées à l'occasion de la remise des médailles du travail pendant toute la période de travail des salariés, font l'objet d'une provision. Cette dernière est évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et fait l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 1,32 % au 31.12.2016 ; 1,81 % au 31.12.2015
- table de mortalité : Table INSEE hommes et femmes 2012-2014 au 31 décembre 2016 et les tables INSEE hommes et femmes 2011-2013 pour l'exercice antérieur.
- taux d'inflation : 2 %
- âge de départ en retraite à compter de 2008 : 62 ans pour les ETAM et 64 ans pour les cadres

Les taux d'augmentation des salaires et de turn-over sont définis par catégories professionnelles et par tranche d'âge. Les taux de charges sociales et fiscales sur salaires sont définis par catégories professionnelles. L'évaluation des indemnités de fin de carrière est réalisée selon son mode probable de fixation.

Par ailleurs, le groupe comptabilise des engagements long terme au titre des médailles du travail et jubilés.

Les hypothèses retenues pour le calcul des indemnités pour médaille du travail sont identiques à celles utilisées ci-dessus.

2.7.Consolidation

ICADE PROMOTION est intégrée dans le périmètre de consolidation de la société ICADE – 35, rue de la gare – 75019 Paris CEDEX. Elle est consolidée selon la méthode de l'intégration globale à 100%.

ICADE PROMOTION est intégrée dans le périmètre de consolidation de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, institution financière publique, 56 rue de Lille 75356 Paris cedex à hauteur de 39 %.

2.8.Prise en compte des résultats des SCI et SNC

Par disposition statutaire, les résultats des SCI et SNC ayant pour objet la réalisation d'opérations de promotion immobilière, sont comptabilisés par ICADE PROMOTION l'année même de leur

constatation, sous réserve de l'approbation des comptes par les assemblées générales de ces sociétés.

Les SCI et SNC, dont les quote-parts de résultat sont prises en compte dans ICADE PROMOTION, comptabilisent leur chiffre d'affaires et leur résultat selon la méthode de l'avancement sauf dans le cas de programme en co-promotion qui peuvent être à l'achèvement compte tenu des décisions des associés de ces programmes.

2.9. Rémunération des organes de direction

L'information sur les rémunérations allouées aux membres des organes d'administration et de direction au titre de l'exercice ne peut être fournie car elle permettrait d'identifier la situation d'un membre déterminé des organes de direction.

2.10. Reconnaissance des revenus

2.10.1. Comptabilisation du chiffre d'affaires

Opérations de promotion logement

Conformément à l'avis de l'ANC 2014-03, la Société a choisi de retenir la méthode préférentielle de comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires et du résultat, lorsque les conditions suivantes sont réunies :

- Acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement ou contrat de promotion immobilière signé avec l'acquéreur,
- Permis de construire purgé de recours de tiers ou de l'administration,
- Marché de travaux signé avec l'entrepreneur (ordre de service donné).

La prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat à l'avancement est réalisée au fur et à mesure de la réalisation du programme immobilier.

A chaque clôture, le budget prévisionnel de l'opération immobilière fait l'objet d'une actualisation sur la base des derniers éléments connus.

Le taux d'avancement technique est déterminé sur la base des dépenses réelles encourues correspondant aux situations de travaux terminées à la clôture de l'exercice par rapport aux dépenses de travaux prévisionnelles budgétées.

Les opérations immobilières présentant des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées ; le montant de cette provision est évalué sous déduction des résultats comptabilisés lors des exercices précédents.

Opérations de lotissement

La prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat sur les opérations en lotissement est réalisée à la signature de l'acte authentique.

Le principe de cette comptabilisation consiste à reprendre globalement au compte de résultat les flux constatés en cours d'année.

Le cas échéant, les opérations immobilières présentant des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées.

Chiffre d'affaires sur AMO

L'avancement constaté en résultat est calculé au prorata des coûts dépensés rapportés aux coûts à terminaison des contrats de l'activité de service. Lorsque l'avancement est supérieur aux factures émises, une facture à établir est constatée dans les comptes. Lorsque le montant des factures émises suivant l'échéancier prévu au contrat d'AMO est supérieur au stade d'avancement, un produit constaté d'avance est enregistré.

2.10.2. Honoraires de gestion et de commercialisation

Les honoraires de gestion représentent la rémunération du promoteur pour sa gestion administrative et technique du programme, cette assistance peut être d'ordre financier, juridique ou encore technique.

Les honoraires de commercialisation représentent la rémunération du promoteur pour le placement auprès d'acheteurs, des divers lots d'appartement et parking destiné à la vente.

En rémunération des missions de gestion réalisées, ICADE PROMOTION perçoit des honoraires qui sont calculés proportionnellement au prix de vente définitif du programme. Pour ce qui est des missions de commercialisation, ICADE PROMOTION perçoit des honoraires calculés proportionnellement au chiffre d'affaires des ventes réalisées.

2.10.3. Autres produits

Les autres produits sont principalement réalisés par les activités annexes de la société telles que la mise à disposition de personnels auprès d'autres sociétés du groupe ou la refacturation de certain poste de charge tel que le loyer.

2.10.4. Résultat des opérations de promotion immobilière

Les SCI et SNC, dont les quote-parts de résultat sont remontés dans ICADE PROMOTION, comptabilisent leur chiffre d'affaires et leur résultat selon la méthode de l'avancement sauf dans le cas de programme en co-promotion qui peuvent être à l'achèvement compte tenu des décisions des associés de ces programmes.

2.10.5. Honoraires du Commissaire aux Comptes

La société étant incluse dans le périmètre de consolidation de la société Icade SA qui publie cette information, elle est donc dispensée de communiquer cette information dans les comptes sociaux.

3. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1 Ventilation du chiffre d'affaires

(k€)	Exercice 2016	Exercice 2015
Chiffre d'affaires activité promotion	546 645	478 687
Honoraires de Promotion	21 470	33 728
Honoraires de Commercialisation	2 223	3 236
Prestations de Services	16 173	12 478
Prestations de Services à l'Exportation	608	1 492
Locations diverses	18	11
Mise à disposition de personnel & refacturation	171	10
Refacturations Services Extérieurs	13 671	7 662
Autres Produits d'activité	22	23
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	601 001	537 327

3.2 Autres produits d'exploitation

(k€)	Exercice 2016	Exercice 2015
<u>Production stockée</u>	39 702	19 396
<u>Subvention d'exploitation</u>	2 923	1 476
<u>Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges</u>	12 367	10 434
<u>Autres produits</u>	1 629	912
TOTAL DES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	56 621	32 218

Le poste « reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges » s'élève à 12.367 K€ et concerne essentiellement des reprises sur provisions pour 10.862 K€.

Ces reprises de provisions sont constituées :

- de reprises de provisions pour litiges pour 528 K€ (dont 150 K€ au titre des litiges prud'hommaux),
- de reprises de provisions pour risques et charges pour 5.135 K€,
- de reprises de provisions pour indemnités de départ pour 512 K€,
- de reprises de provisions sur créances clients pour 259 K€,
- et de reprises de provisions sur les stocks de foncier pour 4.428 K€.

3.3 Charges d'exploitation

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2016</i>	<i>Exercice 2015</i>
Achats consommés	505 713	420 852
Honoraires et sous-traitance	6 610	9 039
Locations immobilières & mob. (dont charges locatives)	9 145	10 607
Publicité relations publiques	11 155	11 305
Autres services extérieurs	28 099	28 931
<u>Achats et services extérieurs</u>	560 722	480 734
CFE et CVAE	1 637	1 473
Taxes foncières & autres impôts locaux	1 096	1 028
Organic et TVA sur marchands de biens	866	3 479
Taxes assises sur les salaires	1 835	2 034
Autres taxes	183	113
<u>Impôts, taxes et assimilés</u>	5 617	8 127
Salaires et traitements (dont CP, indemnités, primes, etc.)	46 019	42 756
Charges sociales (1)	20 266	19 150
Autres charges		
<u>Charges de personnel</u>	66 285	61 906
Dotation aux amort. et dépréciations des immobilisations	1 318	1 391
Dotation des dépréciations de l'actif circulant	2 206	2 020
Dotation aux provisions pour Risques & Charges	4 666	4 832
<u>Dotations aux amortissements & aux provisions</u>	8 190	8 243
<u>Autres charges</u>	8 414	8 647
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	649 228	567 657

Sur l'exercice précédent, le poste Impôts et taxes intégrait une charge de 2 251 K€ relatif à la TVA sur marge sur les opérations de lotissement. Corrélativement une reprise de provision constituée en 2014 a été reprise en 2015. Une action contentieuse en demande est pendante devant les tribunaux administratifs.

3.4 Résultat financier

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2016</i>	<i>Exercice 2015</i>
Impact net des quotes-parts de résultat des SCI	30 032	33 039
Intérêts nets sur dettes financières nettes	164	382
Intérêts sur créances et dettes rattachées à des participations		2
Produits nets cessions FCP et SICAV	5	23
Intérêts découvert bancaire	-42	-44
Dot aux provisions sur titres	-255	
Dot. aux provisions des créances rattachées	-250	-1 391
Rep. provisions sur titres	57	70
Rep. provisions des créances rattachées	3 454	
Autres produits et charges financières	-223	78
RESULTAT FINANCIER	32 942	32 159

Les intérêts sur dettes financières sont liés aux différents financements accordés par la société ICADE.

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport. La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la valeur d'usage qui est déterminée en fonction de l'actif net comptable, de la rentabilité et des perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

3.5 Produits et charges exceptionnels

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2016</i>	<i>Exercice 2015</i>
Sur opérations de gestion	41	5
Sur cessions d'actifs	21	553
Autres produits exceptionnels		
Reprises de provisions	199	2 251
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	261	2 809

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2016</i>	<i>Exercice 2015</i>
Sur opérations de gestion	1 374	1 315
Sur cessions d'actifs	24	114
Autres charges exceptionnelles		
Dotations aux provisions	265	420
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 663	1 849

RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1 402	960
------------------------------	---------------	------------

Le résultat exceptionnel s'élève à – 1 402 K€.

En 2015, il était composé principalement d'une reprise sur provision dotée en 2014 sur le contentieux relatif à la TVA sur marge de 2 251 K€ de charges de pénalités sur marchés.

4.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

(k€)	Valeur Brute 31/12/15	Augmentations		Diminutions		Transfert	Valeur Brute 31/12/16
		Acquisition création ou apport d'actifs	Autre	Cession ou mise hors service	Autre		
Logiciels	2 759	395					3 154
Marque CAPRI	457						457
Fonds commercial	994						994
Malis de Fusion (Techniques)	42 715					-42 715	
Autres immo. Incorporelles	47					42 715	42 762
Immo. Incorporelles en cours							
Total immobilisations incorporelles	46 973	395					47 368
Constructions sur sol propre	35						35
Installations et agencements	6 365	135		78			6 422
Matériel de transport	3						3
Matériel de bureau et info, Mobilier	2 840	25		28			2 837
Œuvres d'art							
Immo. Corporelles en cours	58	501		555			4
Avances et acomptes							
Total immobilisations corporelles	9 301	661		661			9 301
TOTAL	56 274	1 056		661			56 669

Le fonds commercial correspond à l'acquisition le 5 octobre 1992 d'un fonds de commerce de librairie, papeterie exploité à CHEVILLY LARUE (94150) auprès de la Société Parisienne de Relogement (SO.PA.REL).

A compter du 01 janvier 2016, les malis techniques et les provisions associées sont présentés en Autres immobilisations incorporelles.

Les malis de fusion immobilisés correspondent au mali technique de 36.778 K€ liés à la TUP (1^{er} janvier 2009) des ex-filiales suivantes :

- Ellul	6 066 K€
- Ellul PO	2.287 K€
- OC	25.500 K€
- OCL	659 K€
- Solypro	2.265 K€

Et des malis techniques liés à la TUP du 01 juillet 2005, des sociétés suivantes :

- Espace et Habitat	4 300 K€
- Capri Méditerranée	1 637 K€

4.2 Etat des amortissements et dépréciations

(k€)	31/12/15	Dotations Amortiss ou Dépréciation	Reprises Amortiss ou Dépréciation	Transfert	31/12/16
Logiciels	2 167	376			2 543
Marque CAPRI	457				457
Fonds commercial	994				994
Malis de Fusion (Techniques)	14 105			-14 105	0
Autres immo Incorporelles	18			14 105	14 123
Immo Incorporelles en cours	0				0
Total dépréciations immob. incorporelles	17 741	376	0		18 117
Constructions sur sol propre	22	2			24
Installations et agencements	3 816	696	77		4 435
Matériel de transport	1	1			2
Matériel de bureau et info, Mobilier	2 205	243	26		2 422
Œuvres d'art	0				0
Total dépréciations immob. corporelles	6 044	942	103		6 883
TOTAL	23 785	1 318	103	0	25 000

A compter du 01 janvier 2016, les malis techniques et les provisions associées sont présentés en Autres immobilisations incorporelles.

La dépréciation des malis liés à la TUP du 1 juillet 2005 sont totalement amortis:

- Espace et Habitat 4 300 k€
- Capri Méditerranée 1 637 k€

Des tests de valeurs sur les malis techniques affectés à Opéra Construction ont entraîné la constatation d'une provision de 8 168 k€ au cours des exercices antérieurs.

(k€)	Dotations	Reprises
Dotations et reprises d'exploitation	8 190	10 862
Dotations et reprises financières	506	3 511
Dotations et reprises exceptionnelles	265	199
TOTAL	8 961	14 572

4.3 Immobilisations financières

(k€)	31/12/15	Augmentations Acquisition	Diminution Cession	31/12/16
Participations	14 201	268	22	14 447
Créances rattachées	133 253	54 498	65 227	122 524
Autres immo financières	952	262	11	1 203
Valeurs brutes	148 406	55 028	65 260	138 174
Dépréciations des participations	11 712	256	58	11 910
Dépréciations des créances rattachées	4 419		3 261	1 158
Dépréciations	16 131	256	3 319	13 068
Valeurs nettes	132 275	54 772	61 941	125 106

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport. La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la valeur d'usage qui est déterminée en fonction de l'actif net comptable, de la rentabilité et des perspectives d'avenir.

4.4 Stocks et en-cours

(k€)	31/12/15	Variation	31/12/16
Stocks de M.P. et approv.	0		0
En-cours de production de biens	297 302	31 726	329 028
Valeurs brutes	297 302	31 726	329 028
Dépréciation	14 661	-2 739	11 922
Dépréciations	14 661	-2 739	11 922
Valeurs nettes	282 641	34 465	317 106

Les montants des stocks au 31 décembre 2016 de 329.028 k€ intègrent :

- des frais d'études pour 18.297 k€
- des indemnités d'immobilisations pour 7.254 k€

La société évalue en fin d'année la valeur de ces stocks en fonction de leur valeur de revente pour les stocks en cours de construction. Une revue des dépenses d'études est effectuée pour s'assurer qu'elles correspondent à des projets dont la réalisation est certaine. Dans le cas contraire, une provision est constituée sur la valeur du stock en cas de valeur de revente probable inférieure à la valeur d'inventaire des stocks d'en cours.

Au 31 décembre 2016, la provision pour dépréciation sur en cours de production s'élève à 11.922 k€.

4.5 Créances d'exploitation

(k€)	31/12/15	Variation	31/12/16
Avances et acomptes fournisseurs	214	4 257	4 471
Créances clients	533 649	20 824	554 473
Autres créances	214 361	-65 014	149 347
Valeurs brutes	748 224	-39 933	708 291
Dépréciations fournisseurs	0		0
Dépréciations des créances clients	1 229	258	1 487
Dépréciations des autres créances	0		0
Dépréciations	1 229	258	1 487
Valeurs nettes	746 995	-40 191	706 804

4.6 Etat des échéances des créances

(k€)	Montant brut	- 1 an	+ 1 an
Actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	122 524	122 524	0
Prêts	0	0	0
Dépôts et cautionnements	1 203	0	1 203
Actif circulant			
Créances clients	554 473	554 473	0
Fournisseurs	0	0	
Personnel et comptes rattachés	202	202	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4	4	0
Taxe sur la valeur ajoutée	40 680	40 680	0
Impôts sur les bénéfices (CICE)	476	476	0
Autres impôts, taxes et assimilés	0	0	0
Etat Divers	117	117	0
Groupe et associés	59 680	59 680	0
Débiteurs divers	48 187	48 187	0
Charges constatées d'avance	378	378	0
TOTAL	827 924	826 721	1 203

4.7 Etat des échéances des dettes

(k€)	Montant brut	- 1 an	+ 1 an
Emprunts et dettes établissements crédits	12 736	12 736	0
Emprunts et dettes financières divers	2	2	0
Fournisseurs et comptes rattachés	226 591	217 867	8 724
Personnel et comptes rattachés	10 479	10 479	0
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	7 612	7 612	0
Taxe sur la valeur ajoutée	82 655	82 655	0
Impôts sur les bénéfices	334	334	0
Autres impôts, taxes et assimilés	6 469	6 469	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	37	37	0
Groupe et associés	116 837	116 837	0
Autres dettes (1)	48 437	48 437	0
Produits constatés d'avance	436 525	436 525	0
TOTAL	948 714	939 990	8 724

Les Produits Constatés d'avances correspondent aux ventes ayant fait l'objet d'un acte notarié, pour lesquelles le chiffre d'affaires à l'avancement n'a pas encore été comptabilisé.

(1) Dont activité de mandats 45 432 K€

4.8 Valeurs disponibles

Trésorerie active

(k€)	Montant Net au 31/12/15	Variation	Montant Net au 31/12/16
Valeurs mobilières de placement (y/c ICNE)	45 663	-45 663	0
Divers Banques	27 021	3 957	30 978
Intérêts courus à recevoir	10	0	10
TOTAL TRESORERIE ACTIVE	72 694	-41 706	30 988

Trésorerie nette

(k€)	Montant Net au 31/12/15	Variation	Montant Net au 31/12/16
Valeurs disponibles (actif brut)	72 694	-41 706	30 988
Découverts courant (passif) (1)	-13 653	917	-12 736
TRESORERIE NETTE DISPONIBLE	59 041	-40 789	18 252

Les valeurs mobilières de placements sont constituées d'OPCVM monétaires.
La plus-value latente sur les valeurs mobilières de placement est non significative.

(1) Dont activité de mandats 7 830 K€

4.9 Capitaux propres

(k€)	31/12/15	Affectation du résultat (1)	Réduction de capital	Distribution	Résultat 2016	31/12/16
Capital social	29 683					29 683
Primes d'émissions	57 934					57 934
Primes de fusion	84 249					84 249
Primes d'apport	3 365					3 365
Réserve légale	7 684					7 684
Réserve réglementée	45					45
Report à nouveau	118 619	20 502		-120 535		18 586
Résultat de l'exercice	20 502	-20 502			22 913	22 913
	322 081	0	0	-120 535	22 913	224 459

(1) Décision du procès verbal des décisions de l'associé unique

Le capital social d'ICADE PROMOTION d'un montant de 29 683 456 Euros, est composé de 7 420 864 actions de 4 Euros chacune détenues intégralement par la société Icade SA. La prime de fusion est issue de la Transmission Universelle de Patrimoine réalisée avec, anciennement ICADE PROMOTION

Le procès verbal des décisions de l'associé unique du 15/06/2015 statuant sur les comptes de l'exercice 2015 a décidé de distribuer l'intégralité de ce résultat

Le procès verbal des décisions de l'associé unique du 09/12/2016 a décidé de procéder à une distribution exceptionnelle de réserves d'un montant total de 100 033 247,00 Euros à déduire du compte Report à Nouveau

A la suite de cette distribution, le compte Report à Nouveau sera porté à la somme de 18 586 068,65 Euros.

4.10 Provisions

Natures des Provisions	31/12/15	Fusion	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/12/16
PIDR	10 596			270	242	10 084
Médailles du travail	1 910		94			2 004
Litiges Prud'homaux	2 347		514	96	54	2 711
Pertes à terminaison	596		418		596	418
Autres risques	24 690		4 154		5 308	23 536
Autres charges						
TOTAL	40 139	0	5 180	366	6 200	38 753
dont dotations et reprises			4 665	366	5 809	
			250		193	
			265		198	

4.11 Dettes financières

<i>Organismes prêteurs</i>	<i>Montants nets 31/12/15</i>	<i>Variation</i>	<i>Montants nets 31/12/16</i>
Découverts bancaires	13 639	-903	12 736
Intérêts courus	14	-14	0
<i>Établissements de crédit</i>	<i>13 653</i>	<i>-917</i>	<i>12 736</i>
Dépôts et cautionnement reçus	7	-5	2
Dettes rattachées à des participations	0		0
	13 660	-922	12 738

4.12 Dettes d'exploitation

(k€)	31/12/15	Variation	31/12/16
Avances et acomptes reçus sur commandes	0	125	125
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	188 138	38 453	226 591
Dettes fiscales et sociales	99 385	8 164	107 549
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	35	2	37
Autres dettes	178 080	-12 805	165 275
Valeurs brutes	465 638	33 939	499 577
Valeurs nettes	465 638	33 939	499 577
Produits constatés d'avance	426 779	9 746	436 525
Valeurs nettes	426 779	9 746	436 525

Le poste Autres Dettes intègre le montant de la distribution du report à nouveau de 100 033 K€ décidé lors de l'AG du 09/12/2016 de verser au 31 janvier 2017 conformément à la décision prise par l'associé unique. Ce versement a été effectué en janvier 2017.

Les produits constatés d'avance concernent principalement les ventes notariées signées pour lesquelles les programmes concernés ne sont pas achevés.

4.13 Produits à recevoir et charges à payer

Produits à recevoir

<i>(K€)</i>	<i>31/12/16</i>	<i>31/12/15</i>
Créances rattachées à des participations	161	106
Clients et comptes rattachés (FAE)	177 232	235 690
Etat - produits à recevoir	115	115
Intérêts courus à recevoir	0	10
	177 508	235 921

Charges à payer

<i>(K€)</i>	<i>31/12/16</i>	<i>31/12/15</i>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (FNP)	239 809	186 206
Dettes provisionnées pour congés payés	3 450	3 401
Autres charges à payer	3 320	2 803
Charges sociales s/ prov. Congés payés à payer	3 292	2 967
Autres charges à payer	1 833	1 533
Charges fiscales sur congés payés	80	106
Etat - charges à payer	4 458	4 668
Associés comptes courants intérêts courus à payer	71	0
Intérêts courus à payer	14	14
Intérêts courus à payer sur dettes rattachées à des participations	0	0
	256 327	201 698

5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2016</i>	<i>Exercice 2015</i>
Avals et cautions, donnés	20 179	20 179
Garanties de passifs données	1 700	2 089
QP des dettes SCI de promotion		
Réservations promoteur	566 391	421 626
Engagements donnés sur CPI	37 540	88 176
Location Simple	10 991	11 421
Autres engagements donnés	218 120	192 771
<i>Engagements donnés</i>	854 921	736 262

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2016</i>	<i>Exercice 2015</i>
Aval et cautions reçus	22 923	28 356
Garanties de passifs reçues	700	700
Autres engagements reçus		
Lignes de crédit reçues non utilisées	48 023	14
Promesses d'achat reçues		
Engagements recus sur CPI	37 540	88 176
Réservations promotion reçues	566 391	421 626
Autres engagements reçus	218 120	192 771
<i>Engagements reçus</i>	893 697	731 643

6. TABLEAU DES EFFECTIFS

La situation de l'effectif rémunéré au 31 décembre 2016 se présente comme suit :

<i>Catégorie</i>	<i>Salarés de l'entreprise</i>	<i>Personnel mis à disposition de l'entreprise</i>	<i>Total</i>
Cadres (et assimilés)	404	1	405
Employés	285		285
	689	1	690

7. INFORMATION SUR LA SITUATION FISCALE DIFFEREE OU LATENTE

Nature des indications	31/12/2015			31/12/2016		
	Base	IDA	IDP	Base	IDA	IDP
RSI & effort construction	1 111	370		1 032	344	
Participation		0			0	
Ecart d'évaluation						
Provision sur immobilisation financière	1 145	382		845	282	
Provision pour dépréciation des stocks	6 949	2 316		3 460	1 153	
Provision sur créances	874	291		1 138	379	
Provision pour autres risques	15 215	5 072		17 194	5 731	
Provision pour indemnités de carrières	10 595	3 532		10 083	3 361	
Provision pour impôts	0	0			0	
	33 889	11 963		33 752	11 251	

8. Evènements postérieurs à la clôture

NEANT

9. Tableau des résultats et autres éléments caractéristiques au cours des 5 derniers exercices

Nature des indications (6)	2016	2015	2014	2013	2012
1 Capital de fin d'exercice					
a) Capital social	29 683 456	29 683 456	29 683 456	29 683 456	29 683 456
b) Nombre d'actions ordinaires existantes	7 420 864	7 420 864	7 420 864	7 420 864	7 420 864
2 Opérations et résultats de l'exercice					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	601 000 805	537 327 018	619 342 711	606 760 738	564 392 907
b) Résultat avant impôts, participation et dot amortissements et provisions	34 321 823	33 445 956	81 412 247	39 006 704	53 106 336
c) Impôts sur les bénéfices	17 020 997	14 506 371	29 573 920	28 900 193	22 094 655
d) Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	1 639 982
e) Résultat après impôts, participation et dot amortissements et provisions	22 912 488	20 501 656	42 845 857	22 070 290	38 536 015
f) Résultat distribué	120 534 903	100 033 247	0	0	0
3 Résultat par action					
a) Résultat après impôts, participation, mais avant dot amortissements et provisions	2,33	2,55	6,99	1,36	4,18
b) Résultat après impôts, participation et dot amortissements et provisions	3,09	2,76	5,77	2,97	5,19
c) Dividendes attribués à chaque action	16,24	13,48	0,00	0,00	0,00
4 Personnel					
a) Nombre de salariés à la fin de l'exercice	689	687	718	740	390
b) Montant de la masse salariale de l'exercice	41 613 454	41 484 770	41 908 613	49 687 026	25 065 015
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (Sécurité Sociale, Oeuvres sociales etc.)	20 265 759	19 149 523	20 278 612	21 614 816	12 333 862