

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2017 B 08168

Numéro SIREN : 784 606 576

Nom ou dénomination : ICADE PROMOTION

Ce dépôt a été enregistré le 20/06/2018 sous le numéro de dépôt 16671

ICADE PROMOTION

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

ICADE PROMOTION

Siège social : 27 rue Camille Desmoulins – 92130 ISSY LES MOULINEAUX

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 2017

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Associé unique,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ICADE PROMOTION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

- La note 2.2 « Titres de participation » de l'annexe expose les modalités d'évaluation des titres de participation ;
- Les notes 2.3 « Stocks et en-cours de production » et 4.4 « Stocks et en-cours » de l'annexe exposent les modalités d'évaluation, de dotation et de reprise des dépréciations ;
- Les notes 2.6 et 4.10 « Provisions » de l'annexe exposent les modalités d'évaluation et de constitution des provisions pour risques et charges ;
- 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 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.

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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés à l'associé unique

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels

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 autres documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Fait à Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 30 mai 2018

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

MAZARS



Eric Bulle



Gilles Rainaut

SAS ICADE PROMOTION

27 r. rue Camille Desmoulins
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

▪ **Etats Financiers au 31/12/2017**

Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2017	31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	4 056 264	3 491 270	564 993	612 412
Fonds commercial	1 041 901	1 012 607	29 294	29 294
Autres immobilisations incorporelles	42 714 581	14 105 290	28 609 291	28 609 291
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	5 452 863	4 009 578	1 443 286	1 997 731
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	1 793 113	1 477 244	315 869	415 972
Immobilisations en cours	3 752		3 752	3 752
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	16 515 101	11 593 491	4 921 610	2 537 203
Créances rattachées à des participations	115 430 553	13 153 195	102 277 358	121 366 180
Autres titres immobilisés	10		10	10
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 369 738		1 369 738	1 202 405
ACTIF IMMOBILISE	188 377 876	48 842 675	139 535 201	156 774 250
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	347 418 285	10 092 684	337 325 601	317 105 714
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	4 076 453		4 076 453	4 471 179
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	628 329 482	2 521 390	625 808 092	552 986 743
Autres créances	169 019 927		169 019 927	149 346 792
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(dont actions propres :)				
Disponibilités	36 616 977		36 616 977	30 987 666
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	1 104 736		1 104 736	377 924
ACTIF CIRCULANT	1 186 565 860	12 614 074	1 173 951 786	1 055 276 018
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	1 374 943 735	61 456 749	1 313 486 987	1 212 050 268

Bilan - Passif

Rubriques	31/12/2017	31/12/2016
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	18 586 069
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	45 570 422	22 912 488
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	247 116 954	224 459 020
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	17 277 117	26 575 472
Provisions pour charges	11 681 972	12 177 051
PROVISIONS	28 959 089	38 752 523
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 297 985	12 735 693
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	100 477 329	1 996
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	20 747	124 667
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	250 312 745	226 591 219
Dettes fiscales et sociales	130 166 844	107 549 051
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	87 696	36 695
Autres dettes	51 218 727	165 274 537
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	499 828 870	436 524 867
DETTES	1 037 410 943	948 838 725
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	1 313 486 987	1 212 050 268

Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2017	31/12/2016
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	663 907 285		663 907 285	546 645 388
Production vendue de services	51 684 530	368 114	52 052 644	54 355 418
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	715 591 816	368 114	715 959 929	601 000 805
Production stockée			32 192 156	39 702 200
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			1 985 923	2 922 496
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			16 586 869	12 366 804
Autres produits			721 586	1 629 449
PRODUITS D'EXPLOITATION			767 446 464	657 621 755
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)			581 688 682	500 024 171
Autres achats et charges externes			69 294 516	60 697 925
Impôts, taxes et versements assimilés			6 592 711	5 616 622
Salaires et traitements			51 963 796	46 018 868
Charges sociales			22 828 665	20 265 759
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 456 583	1 318 172
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			1 346 521	2 206 380
Dotations aux provisions			2 937 511	4 665 610
Autres charges			8 954 173	8 414 857
CHARGES D'EXPLOITATION			747 063 158	649 228 362
RESULTAT D'EXPLOITATION			20 383 306	8 393 393
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			56 710 106	34 876 145
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			64 737	115 370
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			1 176 368	3 904 347
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				5 623
PRODUITS FINANCIERS			57 951 211	38 901 485
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			13 126 984	505 700
Intérêts et charges assimilées			4 742 824	4 867 431
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				586 474
CHARGES FINANCIERES			17 869 809	5 959 605
RESULTAT FINANCIER			40 081 403	32 941 880
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			60 464 709	41 335 273

Compte de résultat

Rubriques	31/12/2017	31/12/2016
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	18 714	41 361
Produits exceptionnels sur opérations en capital	18 223	21 310
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		198 419
PRODUITS EXCEPTIONNELS	36 937	261 090
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 458 593	1 373 648
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	17 038	24 417
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		264 813
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 475 631	1 662 878
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1 438 694	-1 401 787
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	13 455 592	17 020 997
TOTAL DES PRODUITS	825 434 611	696 784 331
TOTAL DES CHARGES	779 864 189	673 871 843
BENEFICE OU PERTE	45 570 422	22 912 488

Etats financiers au 31 décembre 2017 - 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 2017

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

En septembre 2017, l'entreprise a déménagé son siège social du 35 rue de la Gare, Paris 19^{ème} au 27 rue Camille Desmoulins à Issy Les Moulineaux (92130).

Dans le cadre de cet emménagement, elle a également instauré l'open flex.

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes de l'exercice 2017 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 2017.

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 impactent 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 : 1,45 % au 31.12.2017 ; 1,32 % au 31.12.2016
- table de mortalité : Table INSEE hommes et femmes 2013-2015 au 31 décembre 2017 et les tables INSEE hommes et femmes 2012-2014 pour l'exercice antérieur.
- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales

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 – 27, rue Camille Desmoulins – 92130 ISSY LES MOULINEAUX. 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 quotes-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 quotes-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 2017</i>	<i>Exercice 2016</i>
Chiffre d'affaires activité promotion	663 907	546 645
Honoraires de Promotion	24 273	21 470
Honoraires de Commercialisation	2 147	2 223
Prestations de Services	16 112	16 173
Prestations de Services à l'Exportation	368	608
Locations diverses	0	18
Mise à disposition de personnel & refacturation	509	171
Refacturations Services Extérieurs	8 495	13 671
Autres Produits d'activité	148	22
<i>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</i>	<i>715 959</i>	<i>601 001</i>

3.2 Autres produits d'exploitation

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2017</i>	<i>Exercice 2016</i>
<u><i>Production stockée</i></u>	<i>32 192</i>	<i>39 702</i>
<u><i>Subvention d'exploitation</i></u>	<i>1 986</i>	<i>2 923</i>
<u><i>Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges</i></u>	<i>16 587</i>	<i>12 367</i>
<u><i>Autres produits</i></u>	<i>722</i>	<i>1 629</i>
<i>TOTAL DES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</i>	<i>51 487</i>	<i>56 621</i>

Le poste « reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges » s'élève à 16.587 K€ et concerne essentiellement des reprises sur provisions pour 15.866 K€.

Ces reprises de provisions sont constituées :

- de reprises de provisions pour litiges pour 2.359 K€ (dont 1.899 K€ au titre des litiges prud'hommaux),
- de reprises de provisions pour 10.809 K€,
- de reprises de provisions pour indemnités de départ pour 271 K€,
- de reprise de provisions pour médailles du travail pour 285 K€,
- de reprises de provisions sur créances clients pour 145 K€,
- et de reprises de provisions sur les stocks de foncier pour 1.997 K€.

3.3 Charges d'exploitation

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2017</i>	<i>Exercice 2016</i>
Achats consommés	590 426	505 713
Honoraires et sous-traitance	8 255	6 610
Locations immobilières & mob. (dont charges locatives)	9 696	9 145
Publicité relations publiques	12 010	11 155
Autres services extérieurs	30 596	28 099
<u>Achats et services extérieurs</u>	650 983	560 722
CFE et CVAE	1 810	1 637
Taxes foncières & autres impôts locaux	1 142	1 096
Organic et TVA sur marchands de biens	1 097	866
Taxes assises sur les salaires	2 338	1 835
Autres taxes	206	183
<u>Impôts, taxes et assimilés</u>	6 593	5 617
Salaires et traitements (dont CP, indemnités, primes, etc.)	51 964	46 019
Charges sociales (1)	22 828	20 266
Autres charges		
<u>Charges de personnel</u>	74 792	66 285
Dotation aux amort. et dépréciations des immobilisations	1 457	1 318
Dotation des dépréciations de l'actif circulant	1 347	2 206
Dotation aux provisions pour Risques & Charges	2 937	4 666
<u>Dotations aux amortissements & aux provisions</u>	5 741	8 190
<u>Autres charges</u>	8 954	8 414
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	747 063	649 228

(1) Dont crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE)

3.4 Résultat financier

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2017</i>	<i>Exercice 2016</i>
Impact net des quotes-parts de résultat des SCI	51 956	30 032
Intérêts nets sur dettes financières nettes	408	164
Intérêts sur créances et dettes rattachées à des participations	-43	
Produits nets cessions FCP et SICAV		5
Intérêts découvert bancaire	-20	-42
Dot aux provisions sur titres		-255
Dot. aux provisions des créances rattachées	-13 127	-250
Rep. provisions sur titres	317	57
Rep. provisions des créances rattachées	137	3 454
Autres produits et charges financières	453	-223
RESULTAT FINANCIER	40 081	32 942

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.

Au 31/12/2017, les dotations aux provisions des créances rattachées concernent principalement la dépréciation de l'avance en compte courant de la SCI CAP EST LOISIRS.

3.5 Produits et charges exceptionnels

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2017</i>	<i>Exercice 2016</i>
Sur opérations de gestion	19	41
Sur cessions d'actifs	18	21
Autres produits exceptionnels		
Reprises de provisions		199
<i>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</i>	37	261

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2017</i>	<i>Exercice 2016</i>
Sur opérations de gestion	1 459	1 374
Sur cessions d'actifs	17	24
Autres charges exceptionnelles		
Dotations aux provisions		265
<i>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</i>	1 476	1 663

<i>RESULTAT EXCEPTIONNEL</i>	-1 439	-1 402
-------------------------------------	---------------	---------------

4.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

(K€)	Valeur Brute 31/12/16	Augmentations		Diminutions		Transfert	Valeur Brute 31/12/17
		Acquisition création ou apport d'actifs	Autre	Cession ou mise hors service	Autre		
Logiciels	3 154	445					3 599
Marque CAPRI	457						457
Fonds commercial	994						994
Malis de Fusion (Techniques)							
Autres immo. Incorporelles	42 762						42 762
Immo. Incorporelles en cours							
Total immobilisations incorporelles	47 368	445					47 813
Constructions sur sol propre	35						35
Installations et agencements	6 422	162		1 166			5 418
Matériel de transport	3						3
Matériel de bureau et info, Mobilier	2 837	148		1 195			1 790
Œuvres d'art							
Immo.Corporelles en cours	4	778		778			4
Avances et acomptes							
Total immobilisations corporelles	9 301	1 088		3 139			7 250
TOTAL	56 669	1 533		3 139			55 063

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€)	31/12/16	Dotations Amortiss ou Dépréciation	Reprises Amortiss ou Dépréciation	Transfert	31/12/17
Logiciels	2 543	492			3 035
Marque CAPRI	457				457
Fonds commercial	994				994
Malis de Fusion (Techniques)	0				0
Autres immo. Incorporelles	14 123				14 123
Immo. Incorporelles en cours	0				0
<i>Total dépréciations immob. incorporelles</i>	18 117	492	0		18 609
Constructions sur sol propre	24	2			26
Installations et agencements	4 435	714	1 166		3 983
Matériel de transport	2	1			3
Matériel de bureau et info, Mobilier	2 422	247	1 195		1 474
Œuvres d'art	0				0
<i>Total dépréciations immob. corporelles</i>	6 883	964	2 361		5 486
TOTAL	25 000	1 456	2 361	0	24 095

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	5 741	15 866
Dotations et reprises financières	13 127	454
Dotations et reprises exceptionnelles		
TOTAL	18 868	16 320

4.3 Immobilisations financières

(k€)	31/12/16	Augmentations Acquisition	Diminution Cession	31/12/17
Participations	14 447	2 088	20	16 515
Créances rattachées	122 524	41 772	48 865	115 431
Autres immo financières	1 203	192	25	1 370
Valeurs brutes	138 174	44 052	48 910	133 316
Dépréciations des participations	11 910		317	11 593
Dépréciations des créances rattachées	1 158	12 126	131	13 153
Dépréciations	13 068	12 126	448	24 746
Valeurs nettes	125 106	31 926	48 462	108 570

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€)	31/12/16	Variation	31/12/17
Stocks de M.P. et approv.	0		0
En-cours de production de biens	329 028	18 391	347 419
Valeurs brutes	329 028	18 391	347 419
Dépréciation	11 922	-1 829	10 093
Dépréciations	11 922	-1 829	10 093
Valeurs nettes	317 106	20 220	337 326

Les montants des stocks au 31 décembre 2017 de 337.326 k€ intègrent :

- des frais d'études pour 21.346 k€
- des indemnités d'immobilisations pour 11.071 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 2017, la provision pour dépréciation sur en cours de production s'élève à 10.093 k€.

4.5 Créances d'exploitation

(k€)	31/12/16	Variation	31/12/17
Avances et acomptes fournisseurs	4 471	-395	4 076
Créances clients	554 473	73 856	628 329
Autres créances	149 347	19 673	169 020
Valeurs brutes	708 291	93 134	801 425
Dépréciations fournisseurs	0		0
Dépréciations des créances clients	1 487	1 034	2 521
Dépréciations des autres créances	0		0
Dépréciations	1 487	1 034	2 521
Valeurs nettes	706 804	92 100	798 904

4.6 Etat des échéances des créances

(k€)	Montant brut	- 1 an	+ 1 an
<i>Actif immobilisé</i>			
Créances rattachées à des participations	115 431	115 431	0
Prêts		0	0
Dépôts et cautionnements	1 370	0	1 370
<i>Actif circulant</i>			
Créances clients	628 329	628 329	0
Fournisseurs		0	
Personnel et comptes rattachés	315	315	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4	4	0
Taxe sur la valeur ajoutée	47 569	47 569	0
Impôts sur les bénéfices (CICE)	569	569	0
Autres impôts, taxes et assimilés		0	0
Etat Divers	7 819	7 819	0
Groupe et associés	75 196	75 196	0
Débiteurs divers	37 548	37 548	0
<i>Charges constatées d'avance</i>	1 105	1 105	0
TOTAL	915 255	913 885	1 370

4.7 Etat des échéances des dettes

(k€)	Montant brut	- 1 an	+ 1 an
Emprunts et dettes établissements crédits	5 297	5 297	0
Emprunts et dettes financières divers	100 477	477	100 000
Fournisseurs et comptes rattachés	250 313	240 656	9 657
Personnel et comptes rattachés	14 329	14 329	0
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	10 137	10 137	0
Taxe sur la valeur ajoutée	100 600	100 600	0
Impôts sur les bénéfices	1 102	1 102	0
Autres impôts, taxes et assimilés	3 999	3 999	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	88	88	0
Groupe et associés	14 010	14 010	0
Autres dettes (1)	37 209	37 209	0
<i>Produits constatés d'avance</i>	499 829	499 829	0
TOTAL	1 037 390	927 733	109 657

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 32 384 K€

4.8 Valeurs disponibles

Trésorerie active

(k€)	Montant Net au 31/12/16	Variation	Montant Net au 31/12/17
Valeurs mobilières de placement (y/c ICNE)	0	0	0
Divers Banques	30 978	5 637	36 615
Intérêts courus à recevoir	10	-8	2
TOTAL TRESORERIE ACTIVE	30 988	5 629	36 617

Trésorerie nette

(k€)	Montant Net au 31/12/16	Variation	Montant Net au 31/12/17
Valeurs disponibles (actif brut) (1)	30 988	5 629	36 617
Découverts courant (passif)	-12 736	7 438	-5 298
TRESORERIE NETTE DISPONIBLE	18 252	13 067	31 319

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 210 K€

4.9 Capitaux propres

(k€)	31/12/16	Affectation du résultat (1)	Réduction de capital	Distribution	Résultat 2017	31/12/17
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	18 586					18 586
Résultat de l'exercice	22 913			-22 913	45 570	45 570
	224 459	ii	ii	-22 913	45 570	247 116

(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 16/06/2017 statuant sur les comptes de l'exercice 2016 a décidé de distribuer l'intégralité de ce résultat.

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	31/12/16	Fusion	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/12/17
PIDR	10 084		61	271		9 874
Médailles du travail	2 004			285		1 719
Litiges Prud'hommes	2 711		368	796	1 103	1 180
Pertes à terminaison	418		28			446
Autres risques	23 536		3 480	11 276		15 740
Autres charges						
TOTAL	38 753	ii	3 937	12 628	1 103	28 959
dont dotations et reprises	- d'exploitation - financières - exceptionnelles		2 937	12 628	1 103	
			1 000	6		

4.11 Dettes financières

<i>Organismes prêteurs</i>	<i>Montants nets 31/12/16</i>	<i>Variation</i>	<i>Montants nets 31/12/17</i>
Découverts bancaires	12 736	-7 438	5 298
Intérêts courus	0	0	0
<i>Établissements de crédit</i>	12 736	-7 438	5 298
Dépôts et cautionnement reçus	2	0	2
Dettes rattachées à des participations	0	100 477	100 477
	12 738	93 039	105 777

4.12 Dettes d'exploitation

(k€)	31/12/16	Variation	31/12/17
Avances et acomptes reçus sur commandes	125	-104	21
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	226 591	23 722	250 313
Dettes fiscales et sociales	107 549	22 617	130 166
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	37	51	88
Autres dettes	165 275	-114 056	51 219
Valeurs brutes	499 577	-67 770	431 807
Valeurs nettes	499 577	-67 770	431 807
Produits constatés d'avance	436 525	63 304	499 829
Valeurs nettes	436 525	63 304	499 829

La variation du poste Autres Dettes correspond au versement du montant de la distribution du report à nouveau de 100 033 K€ décidée lors de l'AG du 09/12/2016 et effectué le 31 janvier 2017 conformément à la décision prise par l'associé unique.

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

	(K€)	31/12/17	31/12/16
Créances rattachées à des participations		101	161
Clients et comptes rattachés (FAE)		204 167	177 232
Etat - produits à recevoir		7 817	115
Intérêts courus à recevoir		2	0
		212 087	177 508

Charges à payer

	(K€)	31/12/17	31/12/16
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (FNP)		280 461	239 809
Dettes provisionnées pour congés payés		3 724	3 450
Autres charges à payer		4 760	3 320
Charges sociales s/ prov. Congés payés à payer		4 201	3 292
Autres charges à payer		2 626	1 833
Charges fiscales sur congés payés		86	80
Etat - charges à payer		1 733	4 458
Associés comptes courants intérêts courus à payer		179	71
Intérêts courus à payer		0	14
Intérêts courus à payer sur dettes rattachées à des participations		475	0
		298 245	256 327

5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2017</i>	<i>Exercice 2016</i>
Avals et cautions, donnés	20 834	20 179
Garanties de passifs donnés	1 700	1 700
QP des dettes SCI de promotion		
Réservations promoteur	537 804	566 391
Engagements donnés sur CPI	16 001	37 540
Location Simple	6 164	10 991
Autres engagements donnés	225 333	218 120
<i>Engagements donnés</i>	807 836	854 921

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2017</i>	<i>Exercice 2016</i>
Aval et cautions reçus	31 314	22 923
Garanties de passifs reçues	1 050	700
Lignes de crédit reçues non utilisées	116 238	48 023
Promesses d'achat reçues		
Engagements recus sur CPI	16 001	37 540
Réservations promotion reçues	537 804	566 391
Autres engagements reçus	200 591	218 120
<i>Engagements reçus</i>	902 998	893 697

6. TABLEAU DES EFFECTIFS

La situation de l'effectif rémunéré au 31 décembre 2017 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)	424	1	425
Employés	282		282
	706	1	707

7. INFORMATION SUR LA SITUATION FISCALE DIFFEREE OU LATENTE

<i>Nature des indications</i>	<i>31/12/2016</i>			<i>31/12/2017</i>		
	<i>Base</i>	<i>IDA</i>	<i>IDP</i>	<i>Base</i>	<i>IDA</i>	<i>IDP</i>
RSI & effort construction	1 032	344		1 291	430	
Participation		0			0	
Ecart d'évaluation						
Provision sur immobilisation financière	845	282		12 972	4 324	
Provision pour dépréciation des stocks	3 460	1 153		3 460	1 153	
Provision sur créances	1 138	379		2 298	766	
Provision pour autres risques	17 194	5 731		8 468	2 823	
Provision pour indemnités de carrières	10 083	3 361		9 873	3 291	
Provision pour impôts	0	0			0	
	33 752	11 251		38 362	12 787	

8. Evénements postérieurs à la clôture

Par décision de l'associé unique en date du 15 février 2018, il a décidé une distribution exceptionnelle de réserves pour un montant total de 54 988 602.24€ prélevée sur le compte « Primes d'émission ».

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

Nature des indications (€)	2017	2016	2015	2014	2013	2012
1. Ressources financières						
a) Capital social	29 683 456	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	7 420 864
2. Résultats avant et après impôts						
a) Chiffre d'affaires hors taxes	715 959 929	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	61 573 548	34 321 823	33 445 956	81 412 247	39 006 704	53 106 336
c) Impôts sur les bénéfices	13 455 592	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	0	1 639 982
e) Résultat après impôts, participation et dot, amortissements et provisions	45 570 422	22 912 488	20 501 656	42 845 857	22 070 290	38 536 015
f) Résultat distribué	22 912 488	120 534 903	100 033 247	0	0	0
3. Résultats après impôts						
a) Résultat après impôts, participation, mais avant dot, amortissements et provisions	6,48	2,33	2,55	6,99	1,36	4,18
b) Résultat après impôts, participation et dot, amortissements et provisions	6,14	3,09	2,76	5,77	2,97	5,19
c) Dividendes attribués à chaque action	3,09	16,24	13,48	0,00	0,00	0,00
4. Données sociales						
a) Nombre de salariés à la fin de l'exercice	707	689	687	718	740	390
b) Montant de la masse salariale de l'exercice	44 713 618	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.)	22 828 665	20 265 759	19 149 523	20 278 612	21 614 816	12 333 862

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital
SCI LES RIVAGES DE LA MEDITERRANEE	99,00%	198,00	200,00	-463,89
SNC DU CASTILLET	99,00%	198,00	200,00	-2 290,47
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	100,00%	32 000,00	32 000,00	-103 718,00
SCI LONGCHAMP CENTRAL FAC	100,00%	182,91	182,91	31,15
SCI ST CHARLES CHANCEL	99,00%	198,00	200,00	-198,00
SARL FONCIERE ESPACE ST CHARLES	86,00%	4 080,00	8 000,00	676,00
SARL MONTPELLIERAINE RENOVATION	86,00%	4 080,00	8 000,00	-7 062 224,00
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	58,00%	116,00	200,00	-147,17
SCI PORTES DE LA MER	99,00%	1 584,00	1 600,00	-216,35
SARL MSH	100,00%	1 546 707,25	1 559 688,00	207 978,00
SARL GROUPE ELLUL/PARA-BRUGUIERE	100,00%	8 000,00	8 000,00	-230 100,00
SCI LE CLOS DU MONESTIE	99,90%	999,00	1 000,00	-2 866,93
SCI LES ANGLES II	75,50%	755,00	1 000,00	0,00
SCI CASTEL D'UZEGES	62,50%	500,00	800,00	-162,81
SNC LES MARINAS DEL SOL	99,90%	999,00	1 000,00	-1 352,46
SCI LE BELEM	99,90%	999,00	1 000,00	-216,33
SCI CŒUR MARINE	99,00%	990,00	1 000,00	-161,12
SCI LES BASTIDES D'UZEGES	62,50%	500,00	800,00	-162,43
SCI LES JARDINS D'HARMONY	99,90%	999,00	1 000,00	-133 467,85
SCI CŒUR CATALUNA	100,00%	1 000,00	1 000,00	-182,65
SNC MEDITERRANEE GRAND ARC	50,00%	500,00	1 000,00	-23 971,59
SCI ROYAL PALMERAIE	99,90%	999,00	1 000,00	-8 741,85
SCI LA SEIGNEURIE	62,50%	500,00	800,00	-2 467,07
SCI LES JARDINS DU CONSULAT	99,00%	1 584,00	1 600,00	-540,25
SCI DOMAINE DE BEL AIR	75,00%	1 200,00	1 600,00	-3 699,72
SCI DOMAINE DES FLEURS	67,00%	70 695,43	1 600,00	170,92
SCI CAMPUS VICTOR SCHOELCHER	67,00%	235 340,00	1 600,00	-4 438,81
SCI LES JARDINS DES PENSEES	99,00%	198,00	200,00	-87,80
SCI LE BUCENTAURE 2	99,00%	198,00	200,00	-44,50
Ste en Participation LA SOURCE	15,00%	22,87		0
SCI BEL CANTO	66,00%	1 056,00	1 600,00	-218,00
SARL CAPRI PIERRE	99,92%	40 002,62	18 240,00	1 955 409,00
SCI L'AMBASSADEUR	1,00%	10,00	1 000,00	0,00
SCI PRE SAINT SIMON	0,10%	1,00	1 000,00	0,00
SNC CARRE SAINT SIMON	0,10%	1,00	1 000,00	0,00
SARL LAS CLOSES	50,00%	750,00	1 500,00	1 092 402,00
SCI GARONNISSIMA	80,00%	800,00	1 000,00	-157,94
SCI LES FLORIANES DE ST CYPRIEN	80,00%	800,00	1 000,00	-377,07
SNC CHARLES	50,00%	500,00	1 000,00	1 738 581,36
SCI TERRASSE GARONNE	49,00%	490,00	1 000,00	0,00
SCI MONNAIE GOUVERNEURS	70,00%	700,00	1 000,00	1 837 175,26
SCI ERSTEIN LA FILATURE 3	50,00%	500,00	1 000,00	-137,00
SCI STIRING WENDEL	75,00%	750,00	1 000,00	-3 827,00
SCI RESIDENCE DU PARC	37,50%	375,00	1 000,00	-224,00
SCI STRASBOURG RUE DE LA LISIERE / SCI STEPHANIE	33,00%	330,00	1 000,00	12 853,00
SCI KEMBS	50,00%	500,00	1 000,00	-156,00
SCI LES SYMPHONIES	66,70%	667,00	1 000,00	-13 156,00
SCI LES PLEIADES	50,00%	500,00	1 000,00	-155,00
SNC LE POSEIDON	100,00%	850,00	850,00	-7 865,06
SCI LES JARDINS D'ALMERIA	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCI LES TERRASSES DE L'ALHAMBRA	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCI MARSEILLE PARC	50,00%	500,00	1 000,00	0
SARL LE PRINTEMPS DES ROUGIERES	95,00%	7 600,00	8 000,00	-7 973,00
SCI LES ALPINES	100,00%	900,00	900,00	8 315,24
SCI PRADO ROUET	50,00%	200,00	400,00	-2 546,42
SNC 79 RUE DE MONTBRILLAND	88,00%	6 688,00	7 600,00	-4 423,33
SNC VALLON DES PRES	50,00%	3 811,23	7 622,00	103,80
SCI RUE PIERRE AUDRY	50,00%	500,00	1 000,00	267,45
SCI BRENIER	95,00%	950,00	1 000,00	-223,00
SCI GERLAND ILOT 3	40,00%	400,00	1 000,00	42,00
SCI GERLAND ILOT 4	40,00%	400,00	1 000,00	42,00
SCI LES RESTANQUES	25,00%	381,12	1 524,00	-142,00
SCI LES PORTES DE RUEIL	50,00%	762,24	1 525,00	404,00
SCI DOME DE PUTEAUX	33,33%	500,00	1 500,00	0,00
SNC 460 AV DE PESSICART	50,00%	750,00	1 500,00	128 780,00
SNC PARC ROY D'Espagne	50,00%	750,00	1 500,00	773,10
SCI LE PARTAGE DES EAUX	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCI LE DOMAINE DU ROY	50,00%	0,00	1 000,00	0,00
SCI 7 AV JEAN DE LA FONTAINE	50,00%	152 749,00	1 000,00	0,00
SCI 101 CHEMIN DE CREMAT	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SNC MARSEILLE PINATEL	50,00%	50,00	100,00	0,00
SNC 164 PONT DE SEVRES	65,00%	6 500,00	10 000,00	-112,00
SCI LILLE LE BOIS VERT	50,00%	500,00	1 000,00	-1 088,00
SCI LES LYS DE MARGNY	50,00%	500,00	1 000,00	-352,00

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital
SNC GARCHES 82 GRANDE RUE	50,00%	500,00	1 000,00	0
SNC RUEIL CHARLES FLOQUET	50,00%	500,00	1 000,00	-1 953,00
SCI VALENCIENNES RESIDENCE DE L'HIPPODROME	75,00%	750,00	1 000,00	-3 998,00
SCI COLOMBES ESTIENNES D'ORVES	50,00%	75 500,00	151 000,00	0
SCI VILLA DES GARDES	75,00%	750,00	1 000,00	-3 983,00
SCI BOULOGNE SEINE D2	17,33%	173,30	1 000,00	-109,00
SCI BOULOGNE VILLE A2C	17,53%	175,30	1 000,00	-440,00
SCI BOULOGNE VILLE A2D	16,94%	169,40	1 000,00	-1 800,00
SCI BOULOGNE VILLE A2E	16,94%	169,40	1 000,00	-451,00
SCI BOULOGNE VILLE A2F	16,94%	169,40	1 000,00	10 983,00
SCI BOULOGNE PARC B1	18,23%	182,30	1 000,00	-584,00
SCI BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	13,21%	132,10	1 000,00	-17 916,00
SCI BOULOGNE PARC B2	17,30%	173,00	1 000,00	-3 057,00
SCI LIEUSAINTE RUE DE PARIS	50,00%	800,00	1 600,00	40 863,00
SCI BOULOGNE PARC B3A	16,94%	169,40	1 000,00	1 797,00
SCI BOULOGNE PARC B3F	16,94%	169,40	1 000,00	-12 672,00
SNC CAPRI DANTON	0,01%	1,00	1 000,00	0,00
SCI FRESNES PASTEUR	49,00%	74,70	152,45	0
SCI COUPOLE DE PUTEAUX	33,33%	500,00	1 500,00	0
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	33,33%	500,00	1 500,00	-7 139,00
SAS QUARTIER ANATOLE FRANCE	33,33%	280 000,00	840 000,00	482 543,00
SAS AD2B	100,00%	36 999,00	37 000,00	284 565,00
SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS	50,00%	500,00	1 000,00	-471,00
SCI PARIS BERTHELOT	25,00%	500,00	1 000,00	0
SCI FRANCONVILLE 1 RUE DES MARAIS	49,90%	499,00	1 000,00	6 759,00
SCI LES TUILERIES	50,00%	500,00	1 000,00	-237,00
SCI ESSEY LES NANCY	75,00%	111 935,69	17 684,08	-1 126,00
SCI LE CERCLE DES ARTS	37,50%	375,00	1 000,00	-558,00
SCI LE CLOS STANISLAS	75,00%	750,00	1 000,00	-880,00
SCI LES ARCHES D'ARS	75,00%	750,00	1 000,00	2 513,00
SCI ERSTEIN ZAC DE LA FILATURE	50,00%	500,00	1 000,00	-3 161,00
SCI LA SUCRERIE	37,50%	375,00	1 000,00	-8 033,00
SCI LA JARDINERIE	37,50%	375,00	1 000,00	0,00
SARL LES COTEAUX DE LORRY	50,00%	5 000,00	10 000,00	9 570,00
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	72,50%	1 160,00	1 600,00	-46,00
SNC ESPACE VILLEPECLE	25,00%	381,12	1 500,00	-423,00
SCI BOULOGNE VILLE A3 LA	17,40%	174,00	1 000,00	27 683,00
SNC NANTERRE MH 17	50,00%	500,00	1 000,00	-4 002,71
SNC SOISY AVENUE KELLERMANN	50,00%	500,00	1 000,00	-1 635,00
SCI SAINT FARGEAU HENRI IV	60,00%	4 500,00	7 500,00	0,00
SCI ORLEANS ST JEAN LES CEDRES	49,00%	490,00	1 000,00	3 574,00
SCI RUE DE LA VILLE	90,00%	900,00	1 000,00	-11 686,00
SCI BEAU RIVAGE	90,00%	900,00	1 000,00	-68,00
SCI 33 RUE DE LA REPUBLIQUE	55,00%	550,00	1 000,00	0,00
SCI LES JARDINS DE LA SEIGNEURIE	60,00%	600,00	1 000,00	-400,00
SCI RUE DU 11 NOVEMBRE	99,00%	990,00	1 000,00	-421,00
SCI RUE GUSTAVE PETIT	99,00%	990,00	1 000,00	-20,00
SCI RUE DE BLORY	99,00%	990,00	1 000,00	-297,00
SCI RUE DU MOULIN	99,00%	990,00	1 000,00	-5 434,00
SCI IMPASSE DU FORT	99,00%	990,00	1 000,00	-572,00
SCI RUE CHATEAUBRIAND	99,00%	990,00	1 000,00	-1 458,00
SCI AVENUE DE GUISE	99,00%	990,00	1 000,00	0,00
CREDIT MUTUEL		12,00		0
SCI LE GRAND CHENE	100,00%	1 000,00	1 000,00	205,75
DUGUESCLIN DEVELOPPEMENT	100,00%	8 539 696,00	1 015 000,00	-1 259 108,00
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	50,00%	500,00	1 000,00	-112,00
SNC LE CARLES	0,10%	1,00	1 000,00	0
SNC URBAVIA	50,00%	500,00	1 000,00	471,00
SCI GERTWILLER 1	50,00%	500,00	1 000,00	-122,00
SCCV VILLAS DU PARC	99,00%	990,00	1 000,00	2 902,00
SCI RUE BARBUSSE	99,00%	990,00	1 000,00	3 212,00
SCI LES HAUTS DE L'ESTAQUE	51,00%	510,00	1 000,00	0,00
SCCV ROUBAIX RUE DE L'OUEST	50,00%	500,00	1 000,00	172,00
SCI CHATILLON MERMOZ FINLANDE	50,00%	500,00	1 000,00	-145,00
SCI LES TERRASSES DES COSTIERES	60,00%	600,00	1 000,00	-430,20
SCI CHAMPS SUR MARNE RIVE GAUCHE	50,00%	500,00	1 000,00	34 515,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	33,33%	333,30	1 000,00	227 876,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	16,94%	169,40	1 000,00	1 683,00
GIE TERRAIN JOB	5,87%	289,00	4 924,00	0
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	16,94%	169,40	1 000,00	418 566,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF	27,82%	278,20	1 000,00	48 088,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC	27,82%	278,20	1 000,00	-110 525,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	16,94%	169,40	1 000,00	-13 831,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	16,94%	169,40	1 000,00	-110 400,00

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital
SCCV SAINTE MARGUERITE	50,00%	500,00	1 000,00	83 170,42
SNC ROBINI	50,00%	1 000,00	2 000,00	4 838 345,00
SCI LES TERRASSES DE SABLASSOU	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SSCV LES PATIOS D'OR	80,00%	800,00	1 000,00	0,00
SCI DES AUBEPINES	60,00%	600,00	1 000,00	-4 491,00
SCI DES BELLES DAMES	66,70%	667,00	1 000,00	-7 609,00
SCI PLESSIS LEON BLUM	80,00%	800,00	1 000,00	-2 928,00
SCCV RICHEL	99,90%	510,00	1 000,00	4 781,00
SCI BOULOGNE PARC B4B	20,00%	200,00	1 000,00	-8,00
SCI ID	53,00%	530,00	1 000,00	-5 228,00
SCCV RESIDENCE LAKANAL	50,00%	500,00	1 000,00	100 927,51
SARL CŒUR DE VILLE	70,00%	3 500,00	5 000,00	50,00
SCI CLAUSE MESNIL	50,00%	500,00	1 000,00	-18 519,00
SCCV ROUEN VIP	99,00%	990,00	1 000,00	-5 061,00
SCCV OVALIE 14	80,00%	800,00	1 000,00	1 000,00
SCCV VILLA ALBERA	50,00%	500,00	1 000,00	343 616,80
SCCV ARKADEA LA ROCHELLE	99,00%	140 770,00	1 000,00	14 805,44
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 1.1	70,00%	700,00	1 000,00	-530,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 1.2	70,00%	700,00	1 000,00	-18 428,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 3	99,90%	432 142,50	1 000,00	-133 084,00
SCCV L'ENTREPOT MALRAUX	65,00%	3 250,00	5 000,00	-11 894,00
SCCV CERGY LES PATIOS D'OR	67,00%	670,00	1 000,00	0,00
SCCV MULHOUSE LES PATIOS D'OR	40,00%	400,00	1 000,00	0
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	90,00%	900,00	1 000,00	697,89
SCCV NICE GARE DU SUD	50,00%	500,00	1 000,00	2 644 239,58
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	25,00%	700,00	1 000,00	3 709,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	25,00%	100,00	1 000,00	-288 855,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	25,00%	100,00	1 000,00	38 376,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	25,00%	100,00	1 000,00	0
SEP COLOMBES MARINE	25,00%	0,00		-252 310,00
SCI CLAYE SOUILLY L'OREE DU BOIS	80,00%	800,00	1 000,00	-1 598,00
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	80,00%	800,00	1 000,00	33 114,00
SCCV ECOPARK	90,00%	900,00	1 000,00	13 591,00
SCI FI BAGNOLET	90,00%	1 950,00	3 000,00	2 220,00
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	99,00%	990,00	1 000,00	-77 475,37
SCCV 25 BOULEVARD ARMEE DES ALPES	50,00%	500,00	1 000,00	309 687,88
SCCV HORIZON PROVENCE	58,00%	580,00	1 000,00	-98 611,18
SARL DOMAINE DE FAHAM	51,00%	5 100,00	10 000,00	-897,00
SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE	70,00%	700,00	1 000,00	98 378,75
SCCV SETE QUAI DE BOSC	90,00%	900,00	1 000,00	194 561,05
SCI SAINT FARGEAU CENTRE	70,00%	700,00	1 000,00	0,00
SCCV LES RIVES DE SEINE BOULOGNE YC2	80,00%	800,00	1 000,00	-283 664,00
SCI BLACK SWANS	85,00%	850,00	1 000,00	2 650 040,00
SCI BLACK SWANS TOUR B	85,00%	850,00	1 000,00	2 033 234,00
SCCV ORCHIDEES	51,00%	510,00	1 000,00	289 173,00
SCCV MEDICADE	80,00%	800,00	1 000,00	1 232 480,00
SCI PERPIGNAN LESAGE	50,00%	500,00	1 000,00	-36 563,00
SNC TRIGONE NIMES	50,00%	500,00	1 000,00	545 305,03
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	50,00%	500,00	1 000,00	530 823,00
SCCV MONTHELRY LA CHAPELLE	99,90%	999,00	1 000,00	255 857,00
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	51,00%	510,00	1 000,00	710 782,45
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	70,00%	701,00	1 000,00	561 125,00
SCCV CARENA	51,00%	510,00	1 000,00	1 376 262,00
SCCV BLACK SWANS TOUR C	85,00%	850,00	1 000,00	755 326,00
SCCV TOURS RESIDENCE SENIOR MELIES	50,00%	500,00	1 000,00	-2 705,00
SCI LES ROBES D'AIRAIN	60,00%	600,00	1 000,00	326 771,00
SCI CAPITAIN BASTIEN	80,00%	800,00	1 000,00	593 761,00
SCCV THERESIANUM-CARMELITES	65,00%	650,00	1 000,00	1 000,00
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	50,00%	500,00	1 000,00	468 102,00
SCI LILLE WAZEMMES	50,00%	500,00	1 000,00	-247 261,00
SCCV ANTONY	80,00%	800,00	1 000,00	351 884,00
SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS	65,00%	650,00	1 000,00	-812,00
SCI SAINT ANDRE LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCCV CARIVRY	51,00%	510,00	1 000,00	-1 500,00
SCCV L'ETOILE HOCHÉ	60,00%	600,00	1 000,00	-116 163,95
SCCV LES PINS D'ISABELLA	49,90%	499,00	1 000,00	-1 436,74
SCCV LES COTEAUX LAURENTINS	99,90%	9 990,00	10 000,00	-15 006,00
SCCV CARETO	51,00%	510,00	1 000,00	-13 055,70
SNC MASSY VILGENIS	50,00%	500,00	1 000,00	-8,00
SCCV MASSY CHÂTEAU	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCCV MASSY PARC	50,00%	500,00	1 000,00	-685,19
SCCV NEUILLY SUR MARNE QMB 10 B	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCCV VITA NOVA	70,00%	700,00	1 000,00	-63 274,00
SCCV NEUILLY SUR MARNE QMB 1 A	44,45%	444,45	1 000,00	0

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital
SCCV LE RAINCY RSS	50,00%	1 000,00	2 000,00	0,00
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	90,00%	900,00	1 000,00	0,00
SAS LE CLOS DES ARCADES	50,00%	500,00	1 000,00	-1 300,00
SCCV LE PETIT ROBINSON	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCCV CUGNAUX LEO LAGRANGE	50,00%	800,00	1 600,00	-68 053,70
SCCV LES BERGES DE FLACOURT	65,00%	1,00	1 000,00	0,00
SCI LA PALMERAIE	100,00%	1 600,00	1 524,49	-214,04
SCI VILLAS MARINES	50,00%	750,00	1 500,00	-1 168,30
SNC AIX LA VISITATION	20,00%	200,00	1 000,00	0
SARL SOLIDARITE PATRIMOINE	40,00%	3 048,98	7 622,45	504 138,00
SCI LES TOVETS		10,00		0
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	99,00%	198,00	200,00	24 809 345,00
SNC LES TERTIAIRES D'ATALANTE	50,00%	750,00	1 500,00	-1 421,00
SAS PARIS NORD EST	1,00%	1 303 427,84	1 419 000,00	254 508,00
SNC ICADLEO	67,00%	140,00	210,00	-430,00
SNC ICADE SORIF PORTES D'Espagne	50,00%	100,00	200,00	-961,00
SCI PORTES DE CLICHY	50,00%	500,00	1 000,00	-167,00
SCI MONTROUGE CAP SUD	50,00%	500,00	1 000,00	0
SCI BSP SANTE	1,00%	100,00		0
SCCV ST DENIS LANDY 3	50,00%	500,00	1 000,00	26 371,00
SNC SAMICADE	50,00%	100,00	200,00	0
SCI BSM du CHU de Nancy	0,10%	100,00		0
SNC PLESSIS BOTANIQUE	99,99%	99 990,00	1 000 000,00	-85 916,00
SNC GERLAND 1	50,00%	1 000,00	2 000,00	12 217 860,00
SNC GERLAND 2	50,00%	1 000,00	2 000,00	-2 819,00
SNC CITE SANITAIRE NAZARIENNE	60,00%	120,00	200,00	53 347,00
SNC DU CANAL SAINT LOUIS	99,99%	500 000,00	500 000,00	-39 510,00
SCI CAP EST LOISIRS	50,00%	500,00	1 000,00	0
SNC ICAPROM	45,00%	450,00	1 000,00	-2 008,00
SCCV LE PERREUX CANAL	72,50%	725,00	1 000,00	-463 881,00
SAS ARKADEA	50,00%	2 092 510,00	4 000 000,00	-1 094 543,00
SNC SAMICADE GUADELOUPE	50,00%	100,00		0
SAS CHRYSALIS DEVELOPPEMENT	35,00%	12 950,00	37 000,00	-7 748,00
SCCV MACDONALD BUREAUX	50,00%	500,00	1 000,00	61 430,00
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	99,00%	990,00	1 000,00	274 683,00
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	50,00%	500,00	1 000,00	1 607 675,00
SAS CORNE OUEST VALORISATION	25,00%	0,00	1 000,00	0
SAS ICADE FF SANTE	65,00%	650,00	1 000,00	390 970,00
SCI BOURBON CORNEILLE	99,00%	990,00	1 000,00	1 354 706,00
SNC SEINE CONFLUENCE	50,00%	500,00	1 000,00	-29 766,00
SCI ARKADEA FORT DE France	51,00%	510,00	1 000,00	0,00
SCCV SKY 56	50,00%	500,00	1 000,00	4 798 380,00
SCCV OCEAN COMMERCE	99,90%	999,00	1 000,00	0,00
SCCV SILOPARK	50,00%	500,00	1 000,00	121 049,00
SCCV TECHNOFFICE	50,00%	500,00	1 000,00	1 256 814,00
SARL LE LEVANT DU JARDIN	50,67%	760,00	1 500,00	-1 264,00
SAS OCEAN AMENAGEMENT	51,00%	5 100,00	10 000,00	0
SCI ARKADEA RENNES TRIGONE	51,00%	510,00	1 000,00	2 755 106,00
SAS GARE DE LA MOGERE	5,00%	30 680,00	613 600,00	0
SCI ARKADEA LYON CREPET	55,00%	650,00	1 000,00	2 791 788,00
SCCV LE SIGNAL LES AUXONS	51,00%	510,00	1 000,00	-50 984,00
SAS IBEYS	5,00%	5 000,00	100 000,00	-14 633,00
SCCV LA VALBARELLE	49,90%	499,00	1 000,00	0
SCCV 174 BOULEVARD DE PARIS A MARSEILLE	10,00%	150,00	1 500,00	0
SNC ISSY CŒUR DE VILLE PROMOTION BUREAUX	49,00%	490,00	1 000,00	-630 261,00
SA HOSPITEL		457 347,05	30 489,80	-23,11
SA FIMATEC		228,67		0
SA SFDI		15,24		0
SAEIM MULHOUSE HABITAT 2000		30,49		0
SAEIM SAMICA		15,24		0
SARL URBAVISION		686,02		0
SCI LA SUCRIERE	1,00%	45,00	4 500,00	0
SEM SISTERON		7 622,45		0
SEM CAGNES SUR MER		152,45		0
SEM METZ		15,24		0
SEM CHALON SUR SAONE		15,24		0
SEM LE CREUSOT		15,24		0
SAS BAY HOTEL	9,00%	94 500,00	1 050 000,00	0

ICADE PROMOTION

Société par actions simplifiée au capital social de 29.683.456 euros
Siège social : 27 rue Camille Desmoulins – 92130 ISSY LES MOULINEAUX
784 606 576 RCS NANTERRE

PROCES VERBAL **DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE** **DU 4 JUIN 2018**

L'an deux mille dix-huit,
Le quatre juin,

La société ICADE, société anonyme au capital de 112.966.652,03 €, dont le siège social est situé 27 rue Camille Desmoulins – 92130 ISSY LES MOULINEAUX identifiée sous le numéro 582 074 944 RCS NANTERRE,

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 2017,
- Le rapport général des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017,
- 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 2017 et quitus au Président
- Affectation des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2017
- Constatation de l'absence de conclusion de convention nouvelle entrant dans le champ d'application de l'article L.227-10 du Code de commerce
- Renouvellement de PricewaterhouseCoopers Audit, aux fonctions de Commissaire aux comptes titulaire ;
- Non renouvellement et non remplacement de Madame Anik CHAUMARTIN aux fonctions de Commissaire aux comptes suppléant ;
- 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 2017, tels qu'ils lui ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 45.570.422,28 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 2017.

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique, sur la proposition du Président décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2017, soit 45.570.422,28 euros, de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice :	45.570.422,28 €
Diminué des sommes affectées au compte « Réserve légale »	0 €
Augmenté du « Report à Nouveau » antérieur	18.586.068,65 €
<i>Soit un bénéfice distribuable de :</i>	<i>64.156.490,93 €</i>
Dividende distribué à l'actionnaire unique :	- €
Solde affecté au compte « Report à Nouveau »	64.156.490,93 €

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 64.156.490,93 €.

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 :

Année	Nombre d'actions	Dividende unitaire	Avoir fiscal	Dividendes totaux
2014	7 420 864	-	NA	-
2015	7 420 864	2,76 €	NA	20 501 656,48 €
2016	7 420 864	3,08 €	NA	22 912 487,97 €

Par prélèvements sur les reports à nouveau antérieurs :

Année	Nombre d'actions	Dividende unitaire	Avoir fiscal	Dividendes totaux
2015	7 420 864	13,48 €	NA	100 033 247 €
2016	7 420 864	13,48 €	NA	100 033 247 €
2017	7 420 864	-	NA	-

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 2017.

QUATRIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir constaté que le mandat de PricewaterhouseCoopers Audit en qualité de commissaire aux comptes titulaire est arrivé à échéance, décide de renouveler PricewaterhouseCoopers Audit aux fonctions de commissaire aux comptes titulaire pour une durée de six exercices soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

CINQUIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir constaté que le mandat de Madame Anik CHAUMARTIN en qualité de commissaire aux comptes suppléant est arrivé à échéance, décide de ne pas procéder à son renouvellement ou à son remplacement, en application de la loi.

SIXIEME 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 2017

ICADE PROMOTION

Siège social : 27 rue Camille Desmoulins – 92130 ISSY LES MOULINEAUX

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 2017

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Associé unique,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ICADE PROMOTION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

- La note 2.2 « Titres de participation » de l'annexe expose les modalités d'évaluation des titres de participation ;
- Les notes 2.3 « Stocks et en-cours de production » et 4.4 « Stocks et en-cours » de l'annexe exposent les modalités d'évaluation, de dotation et de reprise des dépréciations ;
- Les notes 2.6 et 4.10 « Provisions » de l'annexe exposent les modalités d'évaluation et de constitution des provisions pour risques et charges ;
- 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 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.

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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés à l'associé unique

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels

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 autres documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

Fait à Paris La Défense et Neuilly-sur-Seine, le 30 mai 2018

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

MAZARS



Eric Bulle



Gilles Rainaut

SAS ICADE PROMOTION

27 r. rue Camille Desmoulins
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

▪ **Etats Financiers au 31/12/2017**

Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2017	31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	4 056 264	3 491 270	564 993	612 412
Fonds commercial	1 041 901	1 012 607	29 294	29 294
Autres immobilisations incorporelles	42 714 581	14 105 290	28 609 291	28 609 291
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	5 452 863	4 009 578	1 443 286	1 997 731
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	1 793 113	1 477 244	315 869	415 972
Immobilisations en cours	3 752		3 752	3 752
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	16 515 101	11 593 491	4 921 610	2 537 203
Créances rattachées à des participations	115 430 553	13 153 195	102 277 358	121 366 180
Autres titres immobilisés	10		10	10
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 369 738		1 369 738	1 202 405
ACTIF IMMOBILISE	188 377 876	48 842 675	139 535 201	156 774 250
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	347 418 285	10 092 684	337 325 601	317 105 714
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	4 076 453		4 076 453	4 471 179
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	628 329 482	2 521 390	625 808 092	552 986 743
Autres créances	169 019 927		169 019 927	149 346 792
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(dont actions propres :)				
Disponibilités	36 616 977		36 616 977	30 987 666
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	1 104 736		1 104 736	377 924
ACTIF CIRCULANT	1 186 565 860	12 614 074	1 173 951 786	1 055 276 018
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	1 374 943 735	61 456 749	1 313 486 987	1 212 050 268

Bilan - Passif

Rubriques	31/12/2017	31/12/2016
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	18 586 069
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	45 570 422	22 912 488
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	247 116 954	224 459 020
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	17 277 117	26 575 472
Provisions pour charges	11 681 972	12 177 051
PROVISIONS	28 959 089	38 752 523
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 297 985	12 735 693
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	100 477 329	1 996
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	20 747	124 667
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	250 312 745	226 591 219
Dettes fiscales et sociales	130 166 844	107 549 051
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	87 696	36 695
Autres dettes	51 218 727	165 274 537
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	499 828 870	436 524 867
DETTES	1 037 410 943	948 838 725
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	1 313 486 987	1 212 050 268

Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2017	31/12/2016
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	663 907 285		663 907 285	546 645 388
Production vendue de services	51 684 530	368 114	52 052 644	54 355 418
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	715 591 816	368 114	715 959 929	601 000 805
Production stockée			32 192 156	39 702 200
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			1 985 923	2 922 496
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			16 586 869	12 366 804
Autres produits			721 586	1 629 449
PRODUITS D'EXPLOITATION			767 446 464	657 621 755
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)			581 688 682	500 024 171
Autres achats et charges externes			69 294 516	60 697 925
Impôts, taxes et versements assimilés			6 592 711	5 616 622
Salaires et traitements			51 963 796	46 018 868
Charges sociales			22 828 665	20 265 759
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 456 583	1 318 172
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			1 346 521	2 206 380
Dotations aux provisions			2 937 511	4 665 610
Autres charges			8 954 173	8 414 857
CHARGES D'EXPLOITATION			747 063 158	649 228 362
RESULTAT D'EXPLOITATION			20 383 306	8 393 393
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			56 710 106	34 876 145
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			64 737	115 370
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			1 176 368	3 904 347
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				5 623
PRODUITS FINANCIERS			57 951 211	38 901 485
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			13 126 984	505 700
Intérêts et charges assimilées			4 742 824	4 867 431
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				586 474
CHARGES FINANCIERES			17 869 809	5 959 605
RESULTAT FINANCIER			40 081 403	32 941 880
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			60 464 709	41 335 273

Compte de résultat

Rubriques	31/12/2017	31/12/2016
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	18 714	41 361
Produits exceptionnels sur opérations en capital	18 223	21 310
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		198 419
PRODUITS EXCEPTIONNELS	36 937	261 090
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 458 593	1 373 648
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	17 038	24 417
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		264 813
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 475 631	1 662 878
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1 438 694	-1 401 787
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	13 455 592	17 020 997
TOTAL DES PRODUITS	825 434 611	696 784 331
TOTAL DES CHARGES	779 864 189	673 871 843
BENEFICE OU PERTE	45 570 422	22 912 488

Etats financiers au 31 décembre 2017 - 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 2017

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

En septembre 2017, l'entreprise a déménagé son siège social du 35 rue de la Gare, Paris 19^{ème} au 27 rue Camille Desmoulins à Issy Les Moulineaux (92130).

Dans le cadre de cet emménagement, elle a également instauré l'open flex.

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes de l'exercice 2017 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 2017.

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 impactent 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 : 1,45 % au 31.12.2017 ; 1,32 % au 31.12.2016
- table de mortalité : Table INSEE hommes et femmes 2013-2015 au 31 décembre 2017 et les tables INSEE hommes et femmes 2012-2014 pour l'exercice antérieur.
- âge de départ en retraite calculé suivant les conventions légales

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 – 27, rue Camille Desmoulins – 92130 ISSY LES MOULINEAUX. 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 quotes-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 quotes-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 2017</i>	<i>Exercice 2016</i>
Chiffre d'affaires activité promotion	663 907	546 645
Honoraires de Promotion	24 273	21 470
Honoraires de Commercialisation	2 147	2 223
Prestations de Services	16 112	16 173
Prestations de Services à l'Exportation	368	608
Locations diverses	0	18
Mise à disposition de personnel & refacturation	509	171
Refacturations Services Extérieurs	8 495	13 671
Autres Produits d'activité	148	22
<i>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</i>	<i>715 959</i>	<i>601 001</i>

3.2 Autres produits d'exploitation

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2017</i>	<i>Exercice 2016</i>
<u><i>Production stockée</i></u>	<i>32 192</i>	<i>39 702</i>
<u><i>Subvention d'exploitation</i></u>	<i>1 986</i>	<i>2 923</i>
<u><i>Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges</i></u>	<i>16 587</i>	<i>12 367</i>
<u><i>Autres produits</i></u>	<i>722</i>	<i>1 629</i>
<i>TOTAL DES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</i>	<i>51 487</i>	<i>56 621</i>

Le poste « reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges » s'élève à 16.587 K€ et concerne essentiellement des reprises sur provisions pour 15.866 K€.

Ces reprises de provisions sont constituées :

- de reprises de provisions pour litiges pour 2.359 K€ (dont 1.899 K€ au titre des litiges prud'hommaux),
- de reprises de provisions pour 10.809 K€,
- de reprises de provisions pour indemnités de départ pour 271 K€,
- de reprise de provisions pour médailles du travail pour 285 K€,
- de reprises de provisions sur créances clients pour 145 K€,
- et de reprises de provisions sur les stocks de foncier pour 1.997 K€.

3.3 Charges d'exploitation

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2017</i>	<i>Exercice 2016</i>
Achats consommés	590 426	505 713
Honoraires et sous-traitance	8 255	6 610
Locations immobilières & mob. (dont charges locatives)	9 696	9 145
Publicité relations publiques	12 010	11 155
Autres services extérieurs	30 596	28 099
<u>Achats et services extérieurs</u>	650 983	560 722
CFE et CVAE	1 810	1 637
Taxes foncières & autres impôts locaux	1 142	1 096
Organic et TVA sur marchands de biens	1 097	866
Taxes assises sur les salaires	2 338	1 835
Autres taxes	206	183
<u>Impôts, taxes et assimilés</u>	6 593	5 617
Salaires et traitements (dont CP, indemnités, primes, etc.)	51 964	46 019
Charges sociales (1)	22 828	20 266
Autres charges		
<u>Charges de personnel</u>	74 792	66 285
Dotation aux amort. et dépréciations des immobilisations	1 457	1 318
Dotation des dépréciations de l'actif circulant	1 347	2 206
Dotation aux provisions pour Risques & Charges	2 937	4 666
<u>Dotations aux amortissements & aux provisions</u>	5 741	8 190
<u>Autres charges</u>	8 954	8 414
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	747 063	649 228

(1) Dont crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE)

3.4 Résultat financier

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2017</i>	<i>Exercice 2016</i>
Impact net des quotes-parts de résultat des SCI	51 956	30 032
Intérêts nets sur dettes financières nettes	408	164
Intérêts sur créances et dettes rattachées à des participations	-43	
Produits nets cessions FCP et SICAV		5
Intérêts découvert bancaire	-20	-42
Dot aux provisions sur titres		-255
Dot. aux provisions des créances rattachées	-13 127	-250
Rep. provisions sur titres	317	57
Rep. provisions des créances rattachées	137	3 454
Autres produits et charges financières	453	-223
RESULTAT FINANCIER	40 081	32 942

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.

Au 31/12/2017, les dotations aux provisions des créances rattachées concernent principalement la dépréciation de l'avance en compte courant de la SCI CAP EST LOISIRS.

3.5 Produits et charges exceptionnels

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2017</i>	<i>Exercice 2016</i>
Sur opérations de gestion	19	41
Sur cessions d'actifs	18	21
Autres produits exceptionnels		
Reprises de provisions		199
<i>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</i>	37	261

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2017</i>	<i>Exercice 2016</i>
Sur opérations de gestion	1 459	1 374
Sur cessions d'actifs	17	24
Autres charges exceptionnelles		
Dotations aux provisions		265
<i>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</i>	1 476	1 663

<i>RESULTAT EXCEPTIONNEL</i>	-1 439	-1 402
-------------------------------------	---------------	---------------

4.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

(K€)	Valeur Brute 31/12/16	Augmentations		Diminutions		Transfert	Valeur Brute 31/12/17
		Acquisition création ou apport d'actifs	Autre	Cession ou mise hors service	Autre		
Logiciels	3 154	445					3 599
Marque CAPRI	457						457
Fonds commercial	994						994
Malis de Fusion (Techniques)							
Autres immo. Incorporelles	42 762						42 762
Immo. Incorporelles en cours							
Total immobilisations incorporelles	47 368	445					47 813
Constructions sur sol propre	35						35
Installations et agencements	6 422	162		1 166			5 418
Matériel de transport	3						3
Matériel de bureau et info, Mobilier	2 837	148		1 195			1 790
Œuvres d'art							
Immo.Corporelles en cours	4	778		778			4
Avances et acomptes							
Total immobilisations corporelles	9 301	1 088		3 139			7 250
TOTAL	56 669	1 533		3 139			55 063

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€)	31/12/16	Dotations Amortiss ou Dépréciation	Reprises Amortiss ou Dépréciation	Transfert	31/12/17
Logiciels	2 543	492			3 035
Marque CAPRI	457				457
Fonds commercial	994				994
Malis de Fusion (Techniques)	0				0
Autres immo. Incorporelles	14 123				14 123
Immo. Incorporelles en cours	0				0
<i>Total dépréciations immob. incorporelles</i>	18 117	492	0		18 609
Constructions sur sol propre	24	2			26
Installations et agencements	4 435	714	1 166		3 983
Matériel de transport	2	1			3
Matériel de bureau et info, Mobilier	2 422	247	1 195		1 474
Œuvres d'art	0				0
<i>Total dépréciations immob. corporelles</i>	6 883	964	2 361		5 486
TOTAL	25 000	1 456	2 361	0	24 095

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	5 741	15 866
Dotations et reprises financières	13 127	454
Dotations et reprises exceptionnelles		
TOTAL	18 868	16 320

4.3 Immobilisations financières

(k€)	31/12/16	Augmentations Acquisition	Diminution Cession	31/12/17
Participations	14 447	2 088	20	16 515
Créances rattachées	122 524	41 772	48 865	115 431
Autres immo financières	1 203	192	25	1 370
Valeurs brutes	138 174	44 052	48 910	133 316
Dépréciations des participations	11 910		317	11 593
Dépréciations des créances rattachées	1 158	12 126	131	13 153
Dépréciations	13 068	12 126	448	24 746
Valeurs nettes	125 106	31 926	48 462	108 570

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€)	31/12/16	Variation	31/12/17
Stocks de M.P. et approv.	0		0
En-cours de production de biens	329 028	18 391	347 419
Valeurs brutes	329 028	18 391	347 419
Dépréciation	11 922	-1 829	10 093
Dépréciations	11 922	-1 829	10 093
Valeurs nettes	317 106	20 220	337 326

Les montants des stocks au 31 décembre 2017 de 337.326 k€ intègrent :

- des frais d'études pour 21.346 k€
- des indemnités d'immobilisations pour 11.071 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 2017, la provision pour dépréciation sur en cours de production s'élève à 10.093 k€.

4.5 Créances d'exploitation

(k€)	31/12/16	Variation	31/12/17
Avances et acomptes fournisseurs	4 471	-395	4 076
Créances clients	554 473	73 856	628 329
Autres créances	149 347	19 673	169 020
Valeurs brutes	708 291	93 134	801 425
Dépréciations fournisseurs	0		0
Dépréciations des créances clients	1 487	1 034	2 521
Dépréciations des autres créances	0		0
Dépréciations	1 487	1 034	2 521
Valeurs nettes	706 804	92 100	798 904

4.6 Etat des échéances des créances

(k€)	Montant brut	- 1 an	+ 1 an
<i>Actif immobilisé</i>			
Créances rattachées à des participations	115 431	115 431	0
Prêts		0	0
Dépôts et cautionnements	1 370	0	1 370
<i>Actif circulant</i>			
Créances clients	628 329	628 329	0
Fournisseurs		0	
Personnel et comptes rattachés	315	315	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4	4	0
Taxe sur la valeur ajoutée	47 569	47 569	0
Impôts sur les bénéfices (CICE)	569	569	0
Autres impôts, taxes et assimilés		0	0
Etat Divers	7 819	7 819	0
Groupe et associés	75 196	75 196	0
Débiteurs divers	37 548	37 548	0
<i>Charges constatées d'avance</i>	1 105	1 105	0
TOTAL	915 255	913 885	1 370

4.7 Etat des échéances des dettes

(k€)	Montant brut	- 1 an	+ 1 an
Emprunts et dettes établissements crédits	5 297	5 297	0
Emprunts et dettes financières divers	100 477	477	100 000
Fournisseurs et comptes rattachés	250 313	240 656	9 657
Personnel et comptes rattachés	14 329	14 329	0
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	10 137	10 137	0
Taxe sur la valeur ajoutée	100 600	100 600	0
Impôts sur les bénéfices	1 102	1 102	0
Autres impôts, taxes et assimilés	3 999	3 999	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	88	88	0
Groupe et associés	14 010	14 010	0
Autres dettes (1)	37 209	37 209	0
<i>Produits constatés d'avance</i>	499 829	499 829	0
TOTAL	1 037 390	927 733	109 657

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 32 384 K€

4.8 Valeurs disponibles

Trésorerie active

(k€)	Montant Net au 31/12/16	Variation	Montant Net au 31/12/17
Valeurs mobilières de placement (y/c ICNE)	0	0	0
Divers Banques	30 978	5 637	36 615
Intérêts courus à recevoir	10	-8	2
TOTAL TRESORERIE ACTIVE	30 988	5 629	36 617

Trésorerie nette

(k€)	Montant Net au 31/12/16	Variation	Montant Net au 31/12/17
Valeurs disponibles (actif brut) (1)	30 988	5 629	36 617
Découverts courant (passif)	-12 736	7 438	-5 298
TRESORERIE NETTE DISPONIBLE	18 252	13 067	31 319

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 210 K€

4.9 Capitaux propres

(k€)	31/12/16	Affectation du résultat (1)	Réduction de capital	Distribution	Résultat 2017	31/12/17
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	18 586					18 586
Résultat de l'exercice	22 913			-22 913	45 570	45 570
	224 459	ii	ii	-22 913	45 570	247 116

(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 16/06/2017 statuant sur les comptes de l'exercice 2016 a décidé de distribuer l'intégralité de ce résultat.

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	31/12/16	Fusion	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/12/17
PIDR	10 084		61	271		9 874
Médailles du travail	2 004			285		1 719
Litiges Prud'hommes	2 711		368	796	1 103	1 180
Pertes à terminaison	418		28			446
Autres risques	23 536		3 480	11 276		15 740
Autres charges						
TOTAL	38 753	ii	3 937	12 628	1 103	28 959
dont dotations et reprises	- d'exploitation - financières - exceptionnelles		2 937	12 628	1 103	
			1 000	6		

4.11 Dettes financières

<i>Organismes prêteurs</i>	<i>Montants nets 31/12/16</i>	<i>Variation</i>	<i>Montants nets 31/12/17</i>
Découverts bancaires	12 736	-7 438	5 298
Intérêts courus	0	0	0
<i>Établissements de crédit</i>	12 736	-7 438	5 298
Dépôts et cautionnement reçus	2	0	2
Dettes rattachées à des participations	0	100 477	100 477
	12 738	93 039	105 777

4.12 Dettes d'exploitation

(k€)	31/12/16	Variation	31/12/17
Avances et acomptes reçus sur commandes	125	-104	21
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	226 591	23 722	250 313
Dettes fiscales et sociales	107 549	22 617	130 166
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	37	51	88
Autres dettes	165 275	-114 056	51 219
Valeurs brutes	499 577	-67 770	431 807
Valeurs nettes	499 577	-67 770	431 807
Produits constatés d'avance	436 525	63 304	499 829
Valeurs nettes	436 525	63 304	499 829

La variation du poste Autres Dettes correspond au versement du montant de la distribution du report à nouveau de 100 033 K€ décidée lors de l'AG du 09/12/2016 et effectué le 31 janvier 2017 conformément à la décision prise par l'associé unique.

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

	(K€)	31/12/17	31/12/16
Créances rattachées à des participations		101	161
Clients et comptes rattachés (FAE)		204 167	177 232
Etat - produits à recevoir		7 817	115
Intérêts courus à recevoir		2	0
		212 087	177 508

Charges à payer

	(K€)	31/12/17	31/12/16
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (FNP)		280 461	239 809
Dettes provisionnées pour congés payés		3 724	3 450
Autres charges à payer		4 760	3 320
Charges sociales s/ prov. Congés payés à payer		4 201	3 292
Autres charges à payer		2 626	1 833
Charges fiscales sur congés payés		86	80
Etat - charges à payer		1 733	4 458
Associés comptes courants intérêts courus à payer		179	71
Intérêts courus à payer		0	14
Intérêts courus à payer sur dettes rattachées à des participations		475	0
		298 245	256 327

5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2017</i>	<i>Exercice 2016</i>
Avals et cautions, donnés	20 834	20 179
Garanties de passifs donnés	1 700	1 700
QP des dettes SCI de promotion		
Réservations promoteur	537 804	566 391
Engagements donnés sur CPI	16 001	37 540
Location Simple	6 164	10 991
Autres engagements donnés	225 333	218 120
<i>Engagements donnés</i>	807 836	854 921

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2017</i>	<i>Exercice 2016</i>
Aval et cautions reçus	31 314	22 923
Garanties de passifs reçues	1 050	700
Lignes de crédit reçues non utilisées	116 238	48 023
Promesses d'achat reçues		
Engagements recus sur CPI	16 001	37 540
Réservations promotion reçues	537 804	566 391
Autres engagements reçus	200 591	218 120
<i>Engagements reçus</i>	902 998	893 697

6. TABLEAU DES EFFECTIFS

La situation de l'effectif rémunéré au 31 décembre 2017 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)	424	1	425
Employés	282		282
	706	1	707

7. INFORMATION SUR LA SITUATION FISCALE DIFFEREE OU LATENTE

<i>Nature des indications</i>	<i>31/12/2016</i>			<i>31/12/2017</i>		
	<i>Base</i>	<i>IDA</i>	<i>IDP</i>	<i>Base</i>	<i>IDA</i>	<i>IDP</i>
RSI & effort construction	1 032	344		1 291	430	
Participation		0			0	
Ecart d'évaluation						
Provision sur immobilisation financière	845	282		12 972	4 324	
Provision pour dépréciation des stocks	3 460	1 153		3 460	1 153	
Provision sur créances	1 138	379		2 298	766	
Provision pour autres risques	17 194	5 731		8 468	2 823	
Provision pour indemnités de carrières	10 083	3 361		9 873	3 291	
Provision pour impôts	0	0			0	
	33 752	11 251		38 362	12 787	

8. Evénements postérieurs à la clôture

Par décision de l'associé unique en date du 15 février 2018, il a décidé une distribution exceptionnelle de réserves pour un montant total de 54 988 602.24€ prélevée sur le compte « Primes d'émission ».

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

Nature des indications (€)	2017	2016	2015	2014	2013	2012
1. Ressources financières						
a) Capital social	29 683 456	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	7 420 864
2. Résultats avant et après impôts						
a) Chiffre d'affaires hors taxes	715 959 929	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	61 573 548	34 321 823	33 445 956	81 412 247	39 006 704	53 106 336
c) Impôts sur les bénéfices	13 455 592	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	0	1 639 982
e) Résultat après impôts, participation et dot, amortissements et provisions	45 570 422	22 912 488	20 501 656	42 845 857	22 070 290	38 536 015
f) Résultat distribué	22 912 488	120 534 903	100 033 247	0	0	0
3. Résultats après impôts						
a) Résultat après impôts, participation, mais avant dot, amortissements et provisions	6,48	2,33	2,55	6,99	1,36	4,18
b) Résultat après impôts, participation et dot, amortissements et provisions	6,14	3,09	2,76	5,77	2,97	5,19
c) Dividendes attribués à chaque action	3,09	16,24	13,48	0,00	0,00	0,00
4. Données sociales						
a) Nombre de salariés à la fin de l'exercice	707	689	687	718	740	390
b) Montant de la masse salariale de l'exercice	44 713 618	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.)	22 828 665	20 265 759	19 149 523	20 278 612	21 614 816	12 333 862

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital
SCI LES RIVAGES DE LA MEDITERRANEE	99,00%	198,00	200,00	-463,89
SNC DU CASTILLET	99,00%	198,00	200,00	-2 290,47
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	100,00%	32 000,00	32 000,00	-103 718,00
SCI LONGCHAMP CENTRAL FAC	100,00%	182,91	182,91	31,15
SCI ST CHARLES CHANCEL	99,00%	198,00	200,00	-198,00
SARL FONCIERE ESPACE ST CHARLES	86,00%	4 080,00	8 000,00	676,00
SARL MONTPELLIERAINE RENOVATION	86,00%	4 080,00	8 000,00	-7 062 224,00
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	58,00%	116,00	200,00	-147,17
SCI PORTES DE LA MER	99,00%	1 584,00	1 600,00	-216,35
SARL MSH	100,00%	1 546 707,25	1 559 688,00	207 978,00
SARL GROUPE ELLUL/PARA-BRUGUIERE	100,00%	8 000,00	8 000,00	-230 100,00
SCI LE CLOS DU MONESTIE	99,90%	999,00	1 000,00	-2 866,93
SCI LES ANGLES II	75,50%	755,00	1 000,00	0,00
SCI CASTEL D'UZEGES	62,50%	500,00	800,00	-162,81
SNC LES MARINAS DEL SOL	99,90%	999,00	1 000,00	-1 352,46
SCI LE BELEM	99,90%	999,00	1 000,00	-216,33
SCI CŒUR MARINE	99,00%	990,00	1 000,00	-161,12
SCI LES BASTIDES D'UZEGES	62,50%	500,00	800,00	-162,43
SCI LES JARDINS D'HARMONY	99,90%	999,00	1 000,00	-133 467,85
SCI CŒUR CATALUNA	100,00%	1 000,00	1 000,00	-182,65
SNC MEDITERRANEE GRAND ARC	50,00%	500,00	1 000,00	-23 971,59
SCI ROYAL PALMERAIE	99,90%	999,00	1 000,00	-8 741,85
SCI LA SEIGNEURIE	62,50%	500,00	800,00	-2 467,07
SCI LES JARDINS DU CONSULAT	99,00%	1 584,00	1 600,00	-540,25
SCI DOMAINE DE BEL AIR	75,00%	1 200,00	1 600,00	-3 699,72
SCI DOMAINE DES FLEURS	67,00%	70 695,43	1 600,00	170,92
SCI CAMPUS VICTOR SCHOELCHER	67,00%	235 340,00	1 600,00	-4 438,81
SCI LES JARDINS DES PENSEES	99,00%	198,00	200,00	-87,80
SCI LE BUCENTAURE 2	99,00%	198,00	200,00	-44,50
Ste en Participation LA SOURCE	15,00%	22,87		0
SCI BEL CANTO	66,00%	1 056,00	1 600,00	-218,00
SARL CAPRI PIERRE	99,92%	40 002,62	18 240,00	1 955 409,00
SCI L'AMBASSADEUR	1,00%	10,00	1 000,00	0,00
SCI PRE SAINT SIMON	0,10%	1,00	1 000,00	0,00
SNC CARRE SAINT SIMON	0,10%	1,00	1 000,00	0,00
SARL LAS CLOSES	50,00%	750,00	1 500,00	1 092 402,00
SCI GARONNISSIMA	80,00%	800,00	1 000,00	-157,94
SCI LES FLORIANES DE ST CYPRIEN	80,00%	800,00	1 000,00	-377,07
SNC CHARLES	50,00%	500,00	1 000,00	1 738 581,36
SCI TERRASSE GARONNE	49,00%	490,00	1 000,00	0,00
SCI MONNAIE GOUVERNEURS	70,00%	700,00	1 000,00	1 837 175,26
SCI ERSTEIN LA FILATURE 3	50,00%	500,00	1 000,00	-137,00
SCI STIRING WENDEL	75,00%	750,00	1 000,00	-3 827,00
SCI RESIDENCE DU PARC	37,50%	375,00	1 000,00	-224,00
SCI STRASBOURG RUE DE LA LISIERE / SCI STEPHANIE	33,00%	330,00	1 000,00	12 853,00
SCI KEMBS	50,00%	500,00	1 000,00	-156,00
SCI LES SYMPHONIES	66,70%	667,00	1 000,00	-13 156,00
SCI LES PLEIADES	50,00%	500,00	1 000,00	-155,00
SNC LE POSEIDON	100,00%	850,00	850,00	-7 865,06
SCI LES JARDINS D'ALMERIA	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCI LES TERRASSES DE L'ALHAMBRA	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCI MARSEILLE PARC	50,00%	500,00	1 000,00	0
SARL LE PRINTEMPS DES ROUGIERES	95,00%	7 600,00	8 000,00	-7 973,00
SCI LES ALPINES	100,00%	900,00	900,00	8 315,24
SCI PRADO ROUET	50,00%	200,00	400,00	-2 546,42
SNC 79 RUE DE MONTBRILLAND	88,00%	6 688,00	7 600,00	-4 423,33
SNC VALLON DES PRES	50,00%	3 811,23	7 622,00	103,80
SCI RUE PIERRE AUDRY	50,00%	500,00	1 000,00	267,45
SCI BRENIER	95,00%	950,00	1 000,00	-223,00
SCI GERLAND ILOT 3	40,00%	400,00	1 000,00	42,00
SCI GERLAND ILOT 4	40,00%	400,00	1 000,00	42,00
SCI LES RESTANQUES	25,00%	381,12	1 524,00	-142,00
SCI LES PORTES DE RUEIL	50,00%	762,24	1 525,00	404,00
SCI DOME DE PUTEAUX	33,33%	500,00	1 500,00	0,00
SNC 460 AV DE PESSICART	50,00%	750,00	1 500,00	128 780,00
SNC PARC ROY D'Espagne	50,00%	750,00	1 500,00	773,10
SCI LE PARTAGE DES EAUX	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCI LE DOMAINE DU ROY	50,00%	0,00	1 000,00	0,00
SCI 7 AV JEAN DE LA FONTAINE	50,00%	152 749,00	1 000,00	0,00
SCI 101 CHEMIN DE CREMAT	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SNC MARSEILLE PINATEL	50,00%	50,00	100,00	0,00
SNC 164 PONT DE SEVRES	65,00%	6 500,00	10 000,00	-112,00
SCI LILLE LE BOIS VERT	50,00%	500,00	1 000,00	-1 088,00
SCI LES LYS DE MARGNY	50,00%	500,00	1 000,00	-352,00

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital
SNC GARCHES 82 GRANDE RUE	50,00%	500,00	1 000,00	0
SNC RUEIL CHARLES FLOQUET	50,00%	500,00	1 000,00	-1 953,00
SCI VALENCIENNES RESIDENCE DE L'HIPPODROME	75,00%	750,00	1 000,00	-3 998,00
SCI COLOMBES ESTIENNES D'ORVES	50,00%	75 500,00	151 000,00	0
SCI VILLA DES GARDES	75,00%	750,00	1 000,00	-3 983,00
SCI BOULOGNE SEINE D2	17,33%	173,30	1 000,00	-109,00
SCI BOULOGNE VILLE A2C	17,53%	175,30	1 000,00	-440,00
SCI BOULOGNE VILLE A2D	16,94%	169,40	1 000,00	-1 800,00
SCI BOULOGNE VILLE A2E	16,94%	169,40	1 000,00	-451,00
SCI BOULOGNE VILLE A2F	16,94%	169,40	1 000,00	10 983,00
SCI BOULOGNE PARC B1	18,23%	182,30	1 000,00	-584,00
SCI BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	13,21%	132,10	1 000,00	-17 916,00
SCI BOULOGNE PARC B2	17,30%	173,00	1 000,00	-3 057,00
SCI LIEUSAINTE RUE DE PARIS	50,00%	800,00	1 600,00	40 863,00
SCI BOULOGNE PARC B3A	16,94%	169,40	1 000,00	1 797,00
SCI BOULOGNE PARC B3F	16,94%	169,40	1 000,00	-12 672,00
SNC CAPRI DANTON	0,01%	1,00	1 000,00	0,00
SCI FRESNES PASTEUR	49,00%	74,70	152,45	0
SCI COUPOLE DE PUTEAUX	33,33%	500,00	1 500,00	0
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	33,33%	500,00	1 500,00	-7 139,00
SAS QUARTIER ANATOLE FRANCE	33,33%	280 000,00	840 000,00	482 543,00
SAS AD2B	100,00%	36 999,00	37 000,00	284 565,00
SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS	50,00%	500,00	1 000,00	-471,00
SCI PARIS BERTHELOT	25,00%	500,00	1 000,00	0
SCI FRANCONVILLE 1 RUE DES MARAIS	49,90%	499,00	1 000,00	6 759,00
SCI LES TUILERIES	50,00%	500,00	1 000,00	-237,00
SCI ESSEY LES NANCY	75,00%	111 935,69	17 684,08	-1 126,00
SCI LE CERCLE DES ARTS	37,50%	375,00	1 000,00	-558,00
SCI LE CLOS STANISLAS	75,00%	750,00	1 000,00	-880,00
SCI LES ARCHES D'ARS	75,00%	750,00	1 000,00	2 513,00
SCI ERSTEIN ZAC DE LA FILATURE	50,00%	500,00	1 000,00	-3 161,00
SCI LA SUCRERIE	37,50%	375,00	1 000,00	-8 033,00
SCI LA JARDINERIE	37,50%	375,00	1 000,00	0,00
SARL LES COTEAUX DE LORRY	50,00%	5 000,00	10 000,00	9 570,00
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	72,50%	1 160,00	1 600,00	-46,00
SNC ESPACE VILLEPECLE	25,00%	381,12	1 500,00	-423,00
SCI BOULOGNE VILLE A3 LA	17,40%	174,00	1 000,00	27 683,00
SNC NANTERRE MH 17	50,00%	500,00	1 000,00	-4 002,71
SNC SOISY AVENUE KELLERMANN	50,00%	500,00	1 000,00	-1 635,00
SCI SAINT FARGEAU HENRI IV	60,00%	4 500,00	7 500,00	0,00
SCI ORLEANS ST JEAN LES CEDRES	49,00%	490,00	1 000,00	3 574,00
SCI RUE DE LA VILLE	90,00%	900,00	1 000,00	-11 686,00
SCI BEAU RIVAGE	90,00%	900,00	1 000,00	-68,00
SCI 33 RUE DE LA REPUBLIQUE	55,00%	550,00	1 000,00	0,00
SCI LES JARDINS DE LA SEIGNEURIE	60,00%	600,00	1 000,00	-400,00
SCI RUE DU 11 NOVEMBRE	99,00%	990,00	1 000,00	-421,00
SCI RUE GUSTAVE PETIT	99,00%	990,00	1 000,00	-20,00
SCI RUE DE BLORY	99,00%	990,00	1 000,00	-297,00
SCI RUE DU MOULIN	99,00%	990,00	1 000,00	-5 434,00
SCI IMPASSE DU FORT	99,00%	990,00	1 000,00	-572,00
SCI RUE CHATEAUBRIAND	99,00%	990,00	1 000,00	-1 458,00
SCI AVENUE DE GUISE	99,00%	990,00	1 000,00	0,00
CREDIT MUTUEL		12,00		0
SCI LE GRAND CHENE	100,00%	1 000,00	1 000,00	205,75
DUGUESCLIN DEVELOPPEMENT	100,00%	8 539 696,00	1 015 000,00	-1 259 108,00
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	50,00%	500,00	1 000,00	-112,00
SNC LE CARLES	0,10%	1,00	1 000,00	0
SNC URBAVIA	50,00%	500,00	1 000,00	471,00
SCI GERTWILLER 1	50,00%	500,00	1 000,00	-122,00
SCCV VILLAS DU PARC	99,00%	990,00	1 000,00	2 902,00
SCI RUE BARBUSSE	99,00%	990,00	1 000,00	3 212,00
SCI LES HAUTS DE L'ESTAQUE	51,00%	510,00	1 000,00	0,00
SCCV ROUBAIX RUE DE L'OUEST	50,00%	500,00	1 000,00	172,00
SCI CHATILLON MERMOZ FINLANDE	50,00%	500,00	1 000,00	-145,00
SCI LES TERRASSES DES COSTIERES	60,00%	600,00	1 000,00	-430,20
SCI CHAMPS SUR MARNE RIVE GAUCHE	50,00%	500,00	1 000,00	34 515,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	33,33%	333,30	1 000,00	227 876,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 D1	16,94%	169,40	1 000,00	1 683,00
GIE TERRAIN JOB	5,87%	289,00	4 924,00	0
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	16,94%	169,40	1 000,00	418 566,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF	27,82%	278,20	1 000,00	48 088,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC	27,82%	278,20	1 000,00	-110 525,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	16,94%	169,40	1 000,00	-13 831,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 C1	16,94%	169,40	1 000,00	-110 400,00

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital
SCCV SAINTE MARGUERITE	50,00%	500,00	1 000,00	83 170,42
SNC ROBINI	50,00%	1 000,00	2 000,00	4 838 345,00
SCI LES TERRASSES DE SABLASSOU	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SSCV LES PATIOS D'OR	80,00%	800,00	1 000,00	0,00
SCI DES AUBEPINES	60,00%	600,00	1 000,00	-4 491,00
SCI DES BELLES DAMES	66,70%	667,00	1 000,00	-7 609,00
SCI PLESSIS LEON BLUM	80,00%	800,00	1 000,00	-2 928,00
SCCV RICHEL	99,90%	510,00	1 000,00	4 781,00
SCI BOULOGNE PARC B4B	20,00%	200,00	1 000,00	-8,00
SCI ID	53,00%	530,00	1 000,00	-5 228,00
SCCV RESIDENCE LAKANAL	50,00%	500,00	1 000,00	100 927,51
SARL CŒUR DE VILLE	70,00%	3 500,00	5 000,00	50,00
SCI CLAUSE MESNIL	50,00%	500,00	1 000,00	-18 519,00
SCCV ROUEN VIP	99,00%	990,00	1 000,00	-5 061,00
SCCV OVALIE 14	80,00%	800,00	1 000,00	1 000,00
SCCV VILLA ALBERA	50,00%	500,00	1 000,00	343 616,80
SCCV ARKADEA LA ROCHELLE	99,00%	140 770,00	1 000,00	14 805,44
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 1.1	70,00%	700,00	1 000,00	-530,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 1.2	70,00%	700,00	1 000,00	-18 428,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 3	99,90%	432 142,50	1 000,00	-133 084,00
SCCV L'ENTREPOT MALRAUX	65,00%	3 250,00	5 000,00	-11 894,00
SCCV CERGY LES PATIOS D'OR	67,00%	670,00	1 000,00	0,00
SCCV MULHOUSE LES PATIOS D'OR	40,00%	400,00	1 000,00	0
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	90,00%	900,00	1 000,00	697,89
SCCV NICE GARE DU SUD	50,00%	500,00	1 000,00	2 644 239,58
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	25,00%	700,00	1 000,00	3 709,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	25,00%	100,00	1 000,00	-288 855,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	25,00%	100,00	1 000,00	38 376,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	25,00%	100,00	1 000,00	0
SEP COLOMBES MARINE	25,00%	0,00		-252 310,00
SCI CLAYE SOUILLY L'OREE DU BOIS	80,00%	800,00	1 000,00	-1 598,00
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	80,00%	800,00	1 000,00	33 114,00
SCCV ECOPARK	90,00%	900,00	1 000,00	13 591,00
SCI FI BAGNOLET	90,00%	1 950,00	3 000,00	2 220,00
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	99,00%	990,00	1 000,00	-77 475,37
SCCV 25 BOULEVARD ARMEE DES ALPES	50,00%	500,00	1 000,00	309 687,88
SCCV HORIZON PROVENCE	58,00%	580,00	1 000,00	-98 611,18
SARL DOMAINE DE FAHAM	51,00%	5 100,00	10 000,00	-897,00
SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE	70,00%	700,00	1 000,00	98 378,75
SCCV SETE QUAI DE BOSC	90,00%	900,00	1 000,00	194 561,05
SCI SAINT FARGEAU CENTRE	70,00%	700,00	1 000,00	0,00
SCCV LES RIVES DE SEINE BOULOGNE YC2	80,00%	800,00	1 000,00	-283 664,00
SCI BLACK SWANS	85,00%	850,00	1 000,00	2 650 040,00
SCI BLACK SWANS TOUR B	85,00%	850,00	1 000,00	2 033 234,00
SCCV ORCHIDEES	51,00%	510,00	1 000,00	289 173,00
SCCV MEDICADE	80,00%	800,00	1 000,00	1 232 480,00
SCI PERPIGNAN LESAGE	50,00%	500,00	1 000,00	-36 563,00
SNC TRIGONE NIMES	50,00%	500,00	1 000,00	545 305,03
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	50,00%	500,00	1 000,00	530 823,00
SCCV MONTHELRY LA CHAPELLE	99,90%	999,00	1 000,00	255 857,00
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	51,00%	510,00	1 000,00	710 782,45
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	70,00%	701,00	1 000,00	561 125,00
SCCV CARENA	51,00%	510,00	1 000,00	1 376 262,00
SCCV BLACK SWANS TOUR C	85,00%	850,00	1 000,00	755 326,00
SCCV TOURS RESIDENCE SENIOR MELIES	50,00%	500,00	1 000,00	-2 705,00
SCI LES ROBES D'AIRAIN	60,00%	600,00	1 000,00	326 771,00
SCI CAPITAINE BASTIEN	80,00%	800,00	1 000,00	593 761,00
SCCV THERESIANUM-CARMELITES	65,00%	650,00	1 000,00	1 000,00
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	50,00%	500,00	1 000,00	468 102,00
SCI LILLE WAZEMMES	50,00%	500,00	1 000,00	-247 261,00
SCCV ANTONY	80,00%	800,00	1 000,00	351 884,00
SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS	65,00%	650,00	1 000,00	-812,00
SCI SAINT ANDRE LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCCV CARIVRY	51,00%	510,00	1 000,00	-1 500,00
SCCV L'ETOILE HOCHÉ	60,00%	600,00	1 000,00	-116 163,95
SCCV LES PINS D'ISABELLA	49,90%	499,00	1 000,00	-1 436,74
SCCV LES COTEAUX LAURENTINS	99,90%	9 990,00	10 000,00	-15 006,00
SCCV CARETO	51,00%	510,00	1 000,00	-13 055,70
SNC MASSY VILGENIS	50,00%	500,00	1 000,00	-8,00
SCCV MASSY CHÂTEAU	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCCV MASSY PARC	50,00%	500,00	1 000,00	-685,19
SCCV NEUILLY SUR MARNE QMB 10 B	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCCV VITA NOVA	70,00%	700,00	1 000,00	-63 274,00
SCCV NEUILLY SUR MARNE QMB 1 A	44,45%	444,45	1 000,00	0

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital
SCCV LE RAINCY RSS	50,00%	1 000,00	2 000,00	0,00
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	90,00%	900,00	1 000,00	0,00
SAS LE CLOS DES ARCADES	50,00%	500,00	1 000,00	-1 300,00
SCCV LE PETIT ROBINSON	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCCV CUGNAUX LEO LAGRANGE	50,00%	800,00	1 600,00	-68 053,70
SCCV LES BERGES DE FLACOURT	65,00%	1,00	1 000,00	0,00
SCI LA PALMERAIE	100,00%	1 600,00	1 524,49	-214,04
SCI VILLAS MARINES	50,00%	750,00	1 500,00	-1 168,30
SNC AIX LA VISITATION	20,00%	200,00	1 000,00	0
SARL SOLIDARITE PATRIMOINE	40,00%	3 048,98	7 622,45	504 138,00
SCI LES TOVETS		10,00		0
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	99,00%	198,00	200,00	24 809 345,00
SNC LES TERTIAIRES D'ATALANTE	50,00%	750,00	1 500,00	-1 421,00
SAS PARIS NORD EST	1,00%	1 303 427,84	1 419 000,00	254 508,00
SNC ICADLEO	67,00%	140,00	210,00	-430,00
SNC ICADE SORIF PORTES D'Espagne	50,00%	100,00	200,00	-961,00
SCI PORTES DE CLICHY	50,00%	500,00	1 000,00	-167,00
SCI MONTROUGE CAP SUD	50,00%	500,00	1 000,00	0
SCI BSP SANTE	1,00%	100,00		0
SCCV ST DENIS LANDY 3	50,00%	500,00	1 000,00	26 371,00
SNC SAMICADE	50,00%	100,00	200,00	0
SCI BSM du CHU de Nancy	0,10%	100,00		0
SNC PLESSIS BOTANIQUE	99,99%	99 990,00	1 000 000,00	-85 916,00
SNC GERLAND 1	50,00%	1 000,00	2 000,00	12 217 860,00
SNC GERLAND 2	50,00%	1 000,00	2 000,00	-2 819,00
SNC CITE SANITAIRE NAZARIENNE	60,00%	120,00	200,00	53 347,00
SNC DU CANAL SAINT LOUIS	99,99%	500 000,00	500 000,00	-39 510,00
SCI CAP EST LOISIRS	50,00%	500,00	1 000,00	0
SNC ICAPROM	45,00%	450,00	1 000,00	-2 008,00
SCCV LE PERREUX CANAL	72,50%	725,00	1 000,00	-463 881,00
SAS ARKADEA	50,00%	2 092 510,00	4 000 000,00	-1 094 543,00
SNC SAMICADE GUADELOUPE	50,00%	100,00		0
SAS CHRYSALIS DEVELOPPEMENT	35,00%	12 950,00	37 000,00	-7 748,00
SCCV MACDONALD BUREAUX	50,00%	500,00	1 000,00	61 430,00
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	99,00%	990,00	1 000,00	274 683,00
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	50,00%	500,00	1 000,00	1 607 675,00
SAS CORNE OUEST VALORISATION	25,00%	0,00	1 000,00	0
SAS ICADE FF SANTE	65,00%	650,00	1 000,00	390 970,00
SCI BOURBON CORNEILLE	99,00%	990,00	1 000,00	1 354 706,00
SNC SEINE CONFLUENCE	50,00%	500,00	1 000,00	-29 766,00
SCI ARKADEA FORT DE France	51,00%	510,00	1 000,00	0,00
SCCV SKY 56	50,00%	500,00	1 000,00	4 798 380,00
SCCV OCEAN COMMERCE	99,90%	999,00	1 000,00	0,00
SCCV SILOPARK	50,00%	500,00	1 000,00	121 049,00
SCCV TECHNOFFICE	50,00%	500,00	1 000,00	1 256 814,00
SARL LE LEVANT DU JARDIN	50,67%	760,00	1 500,00	-1 264,00
SAS OCEAN AMENAGEMENT	51,00%	5 100,00	10 000,00	0
SCI ARKADEA RENNES TRIGONE	51,00%	510,00	1 000,00	2 755 106,00
SAS GARE DE LA MOGERE	5,00%	30 680,00	613 600,00	0
SCI ARKADEA LYON CREPET	55,00%	650,00	1 000,00	2 791 788,00
SCCV LE SIGNAL LES AUXONS	51,00%	510,00	1 000,00	-50 984,00
SAS IBEYS	5,00%	5 000,00	100 000,00	-14 633,00
SCCV LA VALBARELLE	49,90%	499,00	1 000,00	0
SCCV 174 BOULEVARD DE PARIS A MARSEILLE	10,00%	150,00	1 500,00	0
SNC ISSY CŒUR DE VILLE PROMOTION BUREAUX	49,00%	490,00	1 000,00	-630 261,00
SA HOSPITEL		457 347,05	30 489,80	-23,11
SA FIMATEC		228,67		0
SA SFDI		15,24		0
SAEIM MULHOUSE HABITAT 2000		30,49		0
SAEIM SAMICA		15,24		0
SARL URBAVISION		686,02		0
SCI LA SUCRIERE	1,00%	45,00	4 500,00	0
SEM SISTERON		7 622,45		0
SEM CAGNES SUR MER		152,45		0
SEM METZ		15,24		0
SEM CHALON SUR SAONE		15,24		0
SEM LE CREUSOT		15,24		0
SAS BAY HOTEL	9,00%	94 500,00	1 050 000,00	0