

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 01/07/2021 sous le numéro de dépôt 33876

ICADE PROMOTION

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

MAZARS
61 Rue Henri Regnault,
92400 Courbevoie

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

A l'associé unique
ICADE PROMOTION
27 RUE CAMILLE DESMOULINS
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX

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 2020, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « *Changement d'estimation* » de l'annexe aux comptes annuels exposant les effets du changement d'estimation portant sur la prise en compte du coût du terrain dans le calcul de l'avancement technique.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 2.10.1 « Comptabilisation du chiffre d'affaires » de l'annexe qui expose les modalités de comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires des opérations de promotion immobilière réalisées sous forme de VEFA ou CPI. Le pourcentage d'avancement est déterminé en fonction de l'avancement commercial et du pourcentage d'avancement technique des dépenses sur la base d'évaluations du montant des dépenses à la date de l'arrêté par rapport aux dépenses de travaux prévisionnelles budgétées et actualisées à la clôture. Nous avons apprécié le bien-fondé des méthodologies mises en œuvre et examiné la documentation préparée dans ce cadre. Nos travaux ont également consisté à apprécier la cohérence des données retenues et à revoir les calculs effectués par votre société.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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 Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 25 juin 2021,

Les Commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

MAZARS

Eric Bulle

Gilles Magnan

ICADE PROMOTION

**27 rue Camille Desmoulins
92130 ISSY-LES-MOULINEAUX**

Comptes au 31/12/2020



Comptes annuels

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2020	31/12/2019
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	11 142 830	4 749 522	6 393 308	4 729 567
Fonds commercial	994 474	994 474		
Autres immobilisations incorporelles	44 870 928	14 105 290	30 765 638	28 609 291
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	6 806 679	2 208 435	4 598 245	4 309 214
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	1 574 315	535 002	1 039 313	889 674
Immobilisations en cours	6 031 631		6 031 631	5 382 405
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	47 625 240	11 746 577	35 878 663	30 327 457
Créances rattachées à des participations	234 413 834	1 026 211	233 387 623	188 525 636
Autres titres immobilisés	10		10	10
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 387 275		1 387 275	1 392 778
ACTIF IMMOBILISE	354 847 215	35 365 510	319 481 704	264 166 032
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	170 535 932	12 758 581	157 777 351	334 722 860
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	1 365 782		1 365 782	1 673 655
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	315 024 903	2 268 946	312 755 957	531 978 339
Autres créances	161 765 990		161 765 990	174 971 226
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(dont actions propres :)				
Disponibilités	115 899 405		115 899 405	70 454 349
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	1 593 176		1 593 176	1 739 769
ACTIF CIRCULANT	766 185 188	15 027 527	751 157 661	1 115 540 198
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	1 121 032 403	50 393 037	1 070 639 365	1 379 706 229

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Capital social ou individuel (dont versé : 29 683 456)	29 683 456	29 683 456
Primes d'émission, de fusion, d'apport	90 559 026	90 559 026
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	80 336 868	54 629 750
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-17 751 969	25 707 118
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	190 556 760	208 308 729
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	19 782 080	21 060 117
Provisions pour charges	13 935 721	13 512 872
PROVISIONS	33 717 801	34 572 989
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4 873 815	10 310 022
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	100 511 614	100 511 613
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	9 568	9 568
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	232 310 198	333 385 552
Dettes fiscales et sociales	90 133 333	121 035 988
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 182 771	620 633
Autres dettes	235 508 415	242 425 368
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	181 835 090	328 525 767
DETTES	846 364 804	1 136 824 512
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	1 070 639 365	1 379 706 229

Rubriques	France	Exportation	31/12/2020	31/12/2019
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	424 902 288		424 902 288	570 109 465
Production vendue de services	67 585 507	38 856	67 624 363	81 788 066
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	492 487 796	38 856	492 526 652	651 897 531
Production stockée			-160 705 314	-52 381 773
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			1 649 425	2 092 673
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			6 524 850	6 393 748
Autres produits			209 947	844 527
PRODUITS D'EXPLOITATION			340 205 559	608 846 706
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)			209 071 087	421 593 340
Autres achats et charges externes			62 761 671	68 560 479
Impôts, taxes et versements assimilés			4 378 287	5 967 206
Salaires et traitements			53 495 990	54 066 619
Charges sociales			22 719 918	24 030 018
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 880 414	1 574 296
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			5 443 481	992 531
Dotations aux provisions			4 007 994	3 738 106
Autres charges			60 207	4 519 979
CHARGES D'EXPLOITATION			364 819 050	585 042 573
RESULTAT D'EXPLOITATION			-24 613 491	23 804 133
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			26 115 128	20 427 741
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			141 642	16 323
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges			2 610 607	15 582 459
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			28 867 377	36 026 523
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			2 996 913	3 021 607
Intérêts et charges assimilées			17 367 939	22 143 340
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			1 428 171	1 596
CHARGES FINANCIERES			21 793 022	25 166 543
RESULTAT FINANCIER			7 074 355	10 859 980
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			-17 539 136	34 664 113

Rubriques	31/12/2020	31/12/2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 250	172 226
Produits exceptionnels sur opérations en capital	38 169	3 301
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	39 419	175 527
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 236 654	1 666 128
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	39 069	11 062
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 275 723	1 677 190
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-1 236 304	-1 501 663
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	-1 023 471	7 455 332
TOTAL DES PRODUITS	369 112 355	645 048 757
TOTAL DES CHARGES	386 864 324	619 341 639
BENEFICE OU PERTE	-17 751 969	25 707 118

Etats financiers au 31 décembre 2020 - 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

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

1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2020

1. Pandémie de la Covid-19 :

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de la Covid-19 qui s'est traduite par des périodes de confinement et un ralentissement significatif de l'activité économique pour la quasi-totalité des secteurs d'activité.

Les effets de cette crise sur les états financiers de la société au 31 décembre 2020 se traduisent par une baisse du chiffre d'affaires compte tenu de l'arrêt des chantiers pendant environ deux mois sur le 1^{er} semestre 2020 et par la comptabilisation en charge de coûts d'inefficience liés aux mesures ayant été prises pour le redémarrage des chantiers.

2. Base d'évaluation, jugement et utilisation d'estimation

Les états financiers ont été préparés selon la méthode du coût historique.

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour la détermination de la valeur des actifs et des passifs, ainsi que les produits et charges de l'exercice.

Les estimations significatives ont été réalisées dans le contexte de crise sanitaire et économique décrit en § 1, générant un climat d'incertitude sur les perspectives économiques et financières, en tenant compte des informations fiables et disponibles à la date de préparation des états financiers.

Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

3. Acquisition du promoteur ADVITAM à Montpellier

Le 29 décembre 2020, la Société a acquis l'intégralité des titres du promoteur ADVITAM SAS pour 5.6 M€ basé à Montpellier.

4. Changement d'estimation

La société comptabilise le chiffre d'affaires et le résultat de ses opérations de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) selon la méthode de l'avancement dont les modalités sont décrites au paragraphe 2.10.1 « *Comptabilisation du chiffre d'affaires* » de l'annexe.

Au 1^{er} janvier 2020, la prise en compte du terrain dans la détermination de l'avancement technique a été traitée comme un changement d'estimation dans les états financiers en vertu du règlement ANC 2018-01.

Les impacts à la clôture de ce changement d'estimation sont une hausse du chiffre d'affaires de 90.9 M€ conjuguée à une augmentation du résultat courant avant impôts de 14.6 M€.

2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes de l'exercice 2020 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 les recommandations 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 : 0,33% au 31/12/2020 ; 0,60 % au 31.12.2019
- table de mortalité : Table INSEE hommes et femmes 2016-2018 au 31 décembre 2020 et les tables INSEE hommes et femmes 2015-2017 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 sociétés.

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

La Société a choisi de retenir la méthode de comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires et du résultat des contrats de construction et des contrats de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

La société construit et vend des biens résidentiels et tertiaires en vertu de contrats conclus avec des clients. Ces contrats comportent une obligation de prestation unique portant sur un bien identifié. Dans le cadre de ces contrats, le client obtient le contrôle de l'actif au fur et à mesure de sa construction, à l'exception du terrain dont le contrôle est transféré au client dès la signature de l'acte notarié.

En conséquence, les produits sont comptabilisés, progressivement, au prorata de l'avancement des coûts engagés cumulés à la fin de l'exercice (et ce, y compris le prix du terrain pour les contrats de VEFA) et de l'avancement commercial sur la base des lots vendus, diminué des produits comptabilisés au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

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

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 2020</i>	<i>Exercice 2019</i>
Chiffre d'affaires activité promotion	424 902	570 110
Honoraires de Promotion	37 041	43 168
Honoraires de Commercialisation	8 826	5 719
Prestations de Services	9 024	12 393
Prestations de Services à l'Exportation	39	138
Locations diverses		0
Mise à disposition de personnel & refacturation	234	461
Refacturations Services Extérieurs	12 331	19 692
Autres Produits d'activité	130	217
<i>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</i>	<i>492 527</i>	<i>651 898</i>

3.2 Autres produits d'exploitation

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2020</i>	<i>Exercice 2019</i>
<u><i>Production stockée</i></u>	<i>-160 705</i>	<i>-52 382</i>
<u><i>Subvention d'exploitation</i></u>	<i>1 649</i>	<i>2 093</i>
<u><i>Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges</i></u>	<i>6 525</i>	<i>6 394</i>
<u><i>Autres produits</i></u>	<i>210</i>	<i>844</i>
<i>TOTAL DES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</i>	<i>-152 321</i>	<i>-43 051</i>

Le poste « reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges » s'élève à 6.525 K€ et concerne essentiellement des reprises sur provisions pour 5.128 K€.

Ces reprises de provisions sont constituées :

- de reprises de provisions pour litiges pour 938 K€ (dont 925 K€ au titre des litiges prud'hommaux),
- de reprises de provisions pour 2.016 K€,
- de reprise de provisions pour médailles du travail pour 65 K€,
- de reprises de provisions sur créances clients pour 740 K€,
- et de reprises de provisions sur les stocks de foncier pour 1.369 K€.

3.3 Charges d'exploitation

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2020</i>	<i>Exercice 2019</i>
Achats consommés	218 625	433 087
Honoraires et sous-traitance	11 774	10 298
Locations immobilières & mob. (dont charges locatives)	10 524	10 191
Publicité relations publiques	6 706	9 440
Autres services extérieurs	24 204	27 138
<u>Achats et services extérieurs</u>	271 833	490 154
CFE et CVAE	958	1 928
Taxes foncières & autres impôts locaux	513	951
Organic et TVA sur marchands de biens	741	974
Taxes assises sur les salaires	1 920	1 969
Autres taxes	246	145
<u>Impôts, taxes et assimilés</u>	4 378	5 967
Salaires et traitements (dont CP, indemnités, primes, etc.)	53 496	54 067
Charges sociales (1)	22 720	24 030
Autres charges		
<u>Charges de personnel</u>	76 216	78 097
Dotation aux amort. et dépréciations des immobilisations	2 880	1 574
Dotation des dépréciations de l'actif circulant	5 444	993
Dotation aux provisions pour Risques & Charges	4 008	3 738
<u>Dotations aux amortissements & aux provisions</u>	12 332	6 305
<u>Autres charges</u>	60	4 520
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	364 819	585 043

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

3.4 Résultat financier

(k€)	Exercice 2020	Exercice 2019
Impact net des quotes-parts de résultat des SCI	9 115	1 925
Intérêts nets sur dettes financières nettes	778	207
Intérêts sur créances et dettes rattachées à des participations	-19	187
Produits nets cessions FCP et SICAV	-1 428	-2
Intérêts decouvert bancaire	-586	-148
Dot aux provisions sur titres	-2 428	-94
Dot. aux provisions des créances rattachées		
Dot. aux provisions risques filiales	-569	-2 927
Rep. provisions sur titres		1 747
Rep. provisions des créances rattachées		12 931
Rep. provisions risques filiales	2 616	1 113
Autres produits et charges financières	-405	-4 079
RESULTAT FINANCIER	7 074	10 860

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 31/12/2020, les dotations aux provisions pour risques filiales concernent la SCCV ARKADA FORT DE France pour 328 K€, la SCI LE PIAZZA pour 116 K€ et la SCCV SIGNAL LES AUXONS pour 125 K€. Les reprises aux provisions pour risques filiales concernent la SCCV IVRY SEINE pour 1 416 K€ et la SCCV CARETTO pour 1 200K€

3.5 Produits et charges exceptionnels

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2020</i>	<i>Exercice 2019</i>
Sur opérations de gestion	1	172
Sur cessions d'actifs	38	3
Autres produits exceptionnels		
Reprises de provisions		
<i>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</i>	39	175

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2020</i>	<i>Exercice 2019</i>
Sur opérations de gestion	1 236	1 666
Sur cessions d'actifs	39	11
Autres charges exceptionnelles		
Dotations aux provisions		
<i>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</i>	1 275	1 677
<i>RESULTAT EXCEPTIONNEL</i>	-1 236	-1 502

4.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

(k€)	Valeur Brute 31/12/19	Augmentations		Diminutions		Transfert	Valeur Brute 31/12/20
		Acquisition création ou apport d'actifs	Autre	Cession ou mise hors service	Autre		
Logiciels	7 413	3 272					10 685
Marque CAPRI	457						457
Fonds commercial	994						994
Malis de Fusion (Techniques)							
Autres immo. Incorporelles	42 714						42 714
Immo. Incorporelles en cours		624				1 532	2 156
Total immobilisations incorporelles	51 579	3 896					57 007
Constructions sur sol propre	18						18
Installations et agencements	5 528	1 260					6 788
Matériel de transport							
Matériel de bureau et info, Mobilier	1 124	450					1 574
Œuvres d'art							
Immo.Corporelles en cours	5 383	2 181				-1 532	6 032
Avances et acomptes							
Total immobilisations corporelles	12 053	3 891					14 412
TOTAL	63 632	7 787					71 419

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€)	31/12/19	Dotations Amortiss ou Dépréciation	Reprises Amortiss ou Dépréciation	Transfert	31/12/20
Logiciels	2 684	1 608			4 292
Marque CAPRI	457				457
Fonds commercial	994				994
Malis de Fusion (Techniques)	0				0
Autres immo. Incorporelles	14 105				14 105
Immo. Incorporelles en cours	0				0
Total dépréciations immob. incorporelles	18 240	1 608	0	0	19 848
Constructions sur sol propre	14				14
Installations et agencements	1 223	970			2 193
Matériel de transport	0				0
Matériel de bureau et info, Mobilier	234	301			535
Œuvres d'art	0				0
Total dépréciations immob. corporelles	1 471	1 271	0		2 742
TOTAL	19 711	2 879	0	0	22 590

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	12 332	5 128
Dotations et reprises financières	2 997	2 616
Dotations et reprises exceptionnelles		
TOTAL	15 329	7 744

4.3 Immobilisations financières

(k€)	31/12/19	Augmentations Acquisition	Diminution Cession	31/12/20
Participations	39 647	9 480	1 502	47 625
Créances rattachées	189 552	131 022	86 160	234 414
Autres immo financières	1 393			1 393
Valeurs brutes	230 592	140 502	87 662	283 432
Dépréciations des participations	9 319	2 428		11 747
Dépréciations des créances rattachées	1 026			1 026
Dépréciations	10 345	2 428	0	12 773
Valeurs nettes	220 247	138 074	87 662	270 659

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.

Au cours de l'exercice, la Société a acquis le Promoteur AD VITAM à Montpellier pour 5.626 k€

4.4 Stocks et en-cours

(k€)	31/12/19	Variation	31/12/20
Stocks de M.P. et approv.	0		0
En-cours de production de biens	344 183	-173 647	170 536
Valeurs brutes	344 183	-173 647	170 536
Dépréciation	9 460	3 299	12 759
Dépréciations	9 460	3 299	12 759
Valeurs nettes	334 723	-176 946	157 777

Les montants des stocks au 31 décembre 2020 de 157.777 k€ intègrent :

- les frais d'études pour 1.163 k€
- les terrains et réserves foncières pour 19.610 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 2020, la provision pour dépréciation sur en cours de production s'élève à 12.759 k€.

4.5 Créances d'exploitation

(k€)	31/12/19	Variation	31/12/20
Avances et acomptes fournisseurs	1 674	-308	1 366
Créances clients	534 414	-219 389	315 025
Autres créances	183 383	-21 617	161 766
Valeurs brutes	719 471	-241 314	478 157
Dépréciations fournisseurs	0		0
Dépréciations des créances clients	2 435	-166	2 269
Dépréciations des autres créances	0		0
Dépréciations	2 435	-166	2 269
Valeurs nettes	717 036	-241 148	475 888

4.6 Etat des échéances des créances

(k€)	Montant brut	- 1 an	+ 1 an
<i>Actif immobilisé</i>			
Créances rattachées à des participations	234 414	234 414	0
Prêts		0	0
Dépôts et cautionnements	1 387	0	1 387
<i>Actif circulant</i>			
Créances clients	315 025	315 025	0
Fournisseurs		0	
Personnel et comptes rattachés	123	123	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0	0	0
Taxe sur la valeur ajoutée	47 847	47 847	0
Impôts sur les bénéfices	3 053	3 053	0
Autres impôts, taxes et assimilés		0	0
Etat Divers	759	759	0
Groupe et associés	50 095	50 095	0
Débiteurs divers	59 889	59 889	0
<i>Charges constatées d'avance</i>	1 593	1 593	0
TOTAL	714 185	712 798	1 387

4.7 Etat des échéances des dettes

(k€)	Montant brut	- 1 an	+ 1 an
Emprunts et dettes établissements crédits	4 874	4 874	0
Emprunts et dettes financières divers	100 512	512	100 000
Fournisseurs et comptes rattachés	232 310	219 582	12 728
Personnel et comptes rattachés	12 986	12 986	0
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	8 380	8 380	0
Taxe sur la valeur ajoutée	66 203	66 203	0
Impôts sur les bénéfices		0	0
Autres impôts, taxes et assimilés	2 564	2 564	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 183	1 183	0
Groupe et associés	177 906	177 906	0
Autres dettes (1)	57 602	57 602	0
<i>Produits constatés d'avance</i>	181 835	181 835	0
TOTAL	846 355	733 627	112 728

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 52.849 k€

4.8 Valeurs disponibles

Trésorerie active

(k€)	Montant Net au 31/12/19	Variation	Montant Net au 31/12/20
Valeurs mobilières de placement (y/c ICNE)	0	0	0
Divers Banques	70 454	45 445	115 899
Intérêts courus à recevoir	0	0	0
TOTAL TRESORERIE ACTIVE	70 454	45 445	115 899

Trésorerie nette

(k€)	Montant Net au 31/12/19	Variation	Montant Net au 31/12/20
Valeurs disponibles (actif brut) (1)	70 454	45 445	115 899
Découverts courant (passif)	-10 310	5 436	-4 874
TRESORERIE NETTE DISPONIBLE	60 144	50 881	111 025

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€)	31/12/19	Affectation du résultat (1)	Réduction de capital	Distribution	Résultat 2020	31/12/20
Capital social	29 683					29 683
Primes d'émissions	2 945					2 945
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	54 630	25 707				80 337
Résultat de l'exercice	25 707	-25 707			-17 752	-17 752
	208 308	0	0	0	-17 752	190 556

(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.

4.10 Provisions

Natures des Provisions	31/12/19	Fusion	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/12/20
PIDR	10 930		36			10 966
Médailles du travail	1 742		2		65	1 679
Litiges Prud'hommaux	2 157		1 199	345	580	2 431
Pertes à terminaison	654		385	232		807
Autres risques	19 089		3 159	4 414		17 834
Autres charges						
TOTAL	34 572	0	4 781	4 991	645	33 717
dont dotations et reprises			- d'exploitation 4 212 - financières 569 - exceptionnelles	3 020 2 616		

4.11 Dettes financières

<i>Organismes prêteurs</i>	<i>Montants nets 31/12/19</i>	<i>Variation</i>	<i>Montants nets 31/12/20</i>
Découverts bancaires	10 310	-5 436	4 874
Intérêts courus	0	0	0
<i>Établissements de crédit</i>	10 310	-5 436	4 874
Dépôts et cautionnement reçus	36	0	36
Dettes rattachées à des participations	100 475	0	100 475
	110 821	-5 436	105 385

4.12 Dettes d'exploitation

(k€)	31/12/19	Variation	31/12/20
Avances et acomptes reçus sur commandes	10	0	10
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	333 386	-101 076	232 310
Dettes fiscales et sociales	121 036	-30 903	90 133
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	621	562	1 183
Autres dettes	242 425	-6 917	235 508
Valeurs brutes	697 478	-138 334	559 144
Valeurs nettes	697 478	-138 334	559 144
Produits constatés d'avance	328 526	-146 691	181 835
Valeurs nettes	328 526	-146 691	181 835

Le poste Autres dettes intègre 148 000 K€ d'avance en compte courant d'ICADE SA au 31/12/2020 contre 172 070 K€ au 31/12/2019. Les produits constatés d'avance concernent principalement les ventes notariées signées pour lesquelles les programmes concernés ne sont pas achevés.

4.13 Produits à recevoir et charges à payer

Produits à recevoir

<i>(K€)</i>	<i>31/12/20</i>	<i>31/12/19</i>
Créances rattachées à des participations	2 710	835
Clients et comptes rattachés (FAE)	83 807	121 934
Etat - produits à recevoir	115	175
Intérêts courus à recevoir	0	0
	86 632	122 944

Charges à payer

<i>(K€)</i>	<i>31/12/20</i>	<i>31/12/19</i>
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (FNP)	218 485	345 851
Dettes provisionnées pour congés payés	4 389	4 074
Autres charges à payer	3 358	4 195
Charges sociales s/ prov. Congés payés à payer	1 988	1 947
Charges sociales s/ Autres charges à payer	3 478	4 845
Charges fiscales sur congés payés	165	187
Etat - charges à payer	631	958
Associés comptes courants intérêts courus à payer	655	639
Intérêts courus à payer	0	0
Intérêts courus à payer sur dettes rattachées à des participations	475	475
	233 624	363 171

5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2020</i>	<i>Exercice 2019</i>
Avals et cautions, donnés	12 626	13 800
Garanties de passifs données	0	1 700
QP des dettes SCI de promotion	-	
Réservations promoteur	98 473	219 817
Engagements donnés sur CPI	1 382	7 596
Location Simple	24 158	21 583
Autres engagements donnés	129 716	367 708
<i>Engagements donnés</i>	266 355	632 204

<i>(k€)</i>	<i>Exercice 2020</i>	<i>Exercice 2019</i>
Aval et cautions reçus	9 400	21 072
Garanties de passifs reçues	0	875
Lignes de crédit reçues non utilisées	132 000	27 930
Promesses d'achat reçues		
Engagements recus sur CPI	1 382	7 596
Réservations promotion reçues	98 473	219 817
Autres engagements reçus	129 716	342 966
<i>Engagements reçus</i>	370 971	620 256

6. TABLEAU DES EFFECTIFS

La situation de l'effectif rémunéré au 31 décembre 2020 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)	467		467
Employés	292		292
	759		759

7. INFORMATION SUR LA SITUATION FISCALE DIFFEREE OU LATENTE

<i>Nature des indications</i>	<i>31/12/2019</i>			<i>31/12/2020</i>		
	<i>Base</i>	<i>IDA</i>	<i>IDP</i>	<i>Base</i>	<i>IDA</i>	<i>IDP</i>
RSI & effort construction	1 258	419		942	314	
Participation						
Ecart d'évaluation						
Provision sur immobilisation financière	845	282		845	282	
Provision pour dépréciation des stocks	1 673	558		1 531	510	
Provision sur créances	2 231	744		2 197	732	
Provision pour autres risques	13 825	4 608		11 932	3 977	
Provision pour indemnités de carrières	10 929	3 643		10 966	3 655	
Provision pour charges	750	250			0	
	31 511	10 504		28 413	9 471	

8. Evènements postérieurs à la clôture

NEANT

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital
SCI LES RIVAGES DE LA MEDITERRANEE	99,00%	198,00	200,00	-829,00
SNC DU CASTILLET	99,00%	198,00	200,00	42 205,00
SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES	100,00%	32 000,00	32 000,00	-104 135,00
SCI ST CHARLES CHANCEL	99,00%	198,00	200,00	-700,98
SARL FONCIERE ESPACE ST CHARLES	86,00%	4 080,00	8 000,00	97,00
SARL MONTELLIERAINE RENOVATION	86,00%	4 080,00	8 000,00	-9 604 729,00
SCI ST CHARLES PARVIS SUD	58,00%	116,00	200,00	-259,00
SCI PORTES DE LA MER	99,00%	1 584,00	1 600,00	-7 829,79
SARL MSH	100,00%	96 707,25	96 707,25	11 414,00
SARL GROUPE ELLUL/PARA-BRUGUIERE	100,00%	8 000,00	8 000,00	86 299,00
SCI LE CLOS DU MONESTIE	99,90%	999,00	1 000,00	-4 365,00
SCI LES ANGLES II	75,50%	755,00	1 000,00	-49 864,00
SNC LES MARINAS DEL SOL	99,90%	999,00	1 000,00	-49 749,00
SCI LES JARDINS D'HARMONY	99,90%	999,00	1 000,00	454 761,00
SNC MEDITERRANEE GRAND ARC	50,00%	500,00	1 000,00	-8 749,00
SCI ROYAL PALMERAIE	99,90%	999,00	1 000,00	39 419,00
SCI LA SEIGNEURIE	62,50%	500,00	800,00	0,00
SCI LES JARDINS DU CONSULAT	99,00%	1 584,00	1 600,00	-693,00
SCI DOMAINE DE BEL AIR	75,00%	1 200,00	1 600,00	-2 062,00
SCI DOMAINE DES FLEURS	67,00%	70 695,43	1 600,00	61,25
SCI CAMPUS VICTOR SCHOELCHER	67,00%	235 340,00	1 600,00	-4 800,00
SCI LES JARDINS DES PENSEES	99,00%	198,00	200,00	-213,00
SCI LE BUCENTAURE 2	99,00%	198,00	200,00	4,00
SCI BEL CANTO	66,00%	1 056,00	1 600,00	0,00
SARL CAPRI PIERRE	99,92%	40 002,62	18 240,00	2 167 270,00
SCI L'AMBASSADEUR	1,00%	10,00	1 000,00	0,00
SCI PRE SAINT SIMON	0,10%	1,00	1 000,00	-810,24
SNC CARRE SAINT SIMON	0,10%	1,00	1 000,00	-75,80
SARL LAS CLOS	50,00%	750,00	1 500,00	456 094,00
SCI GARONNISSIMA	80,00%	800,00	1 000,00	-224,00
SCI LES FLORIANES DE ST CYPRIEN	80,00%	800,00	1 000,00	-462,00
SNC CHARLES	50,00%	500,00	1 000,00	-42 709,00
SCI TERRASSE GARONNE	49,00%	490,00	1 000,00	5 365,00
SCI MONNAIE GOUVERNEURS	70,00%	700,00	1 000,00	-50 276,00
SCI ERSTEIN LA FILATURE 3	50,00%	500,00	1 000,00	-10,00
SCI STIRING WENDEL	75,00%	750,00	1 000,00	0,00
SCI RESIDENCE DU PARC	37,50%	375,00	1 000,00	-223,00
SCI STRASBOURG RUE DE LA LISIERE/SCI STEPHANIE	33,00%	330,00	1 000,00	-275,00
SCI LES SYMPHONIES	66,70%	667,00	1 000,00	17 557,00
SCI LES PLEIADES	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SNC LE POSEIDON	100,00%	850,00	850,00	-608,00
SCI MARSEILLE PARC	50,00%	500,00	1 000,00	-41 202,23
SARL LE PRINTEMPS DES ROUGIERES	95,00%	7 600,00	8 000,00	-9 487,00
SNC 7/9 RUE DE MONTBRILLAND	88,00%	6 688,00	7 600,00	56 864,32
SCI BRENIER	95,00%	950,00	1 000,00	-16 993,55
SCI GERLAND ILOT 4	40,00%	400,00	1 000,00	53 481,62
SCI LES RESTANQUES	25,00%	981,12	1 524,00	-293,00
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	-127,00
SNC PARC ROY D'Espagne	50,00%	750,00	1 500,00	-3 022,12
SCI 7 AV JEAN DE LA FONTAINE	50,00%	152 749,00	1 000,00	62 515,00
SCI 101 CHEMIN DE CREMAT	50,00%	500,00	1 000,00	-51,00
SNC MARSEILLE PINATEL	50,00%	50,00	100,00	0,00
SNC 164 PONT DE SEVRES	65,00%	6 500,00	10 000,00	-117,00
SCI LILLE LE BOIS VERT	50,00%	500,00	1 000,00	-1 410,97
SCI LES LYS DE MARGNY	50,00%	500,00	1 000,00	49 672,00
SNC GARCHES 92 GRANDE RUE	50,00%	500,00	1 000,00	-1 424,00
SNC RUEIL CHARLES FLOQUET	50,00%	500,00	1 000,00	-514,00
SCI VALENCIENNES RESIDENCE DE L'HIPPODROME	75,00%	750,00	1 000,00	82 757,00
SCI COLOMBES ESTIENNES D'ORVES	50,00%	75 500,00	151 000,00	-6 808,00
SCI BOULOGNE SEINE D2	17,33%	173,30	1 000,00	0,00
SCI BOULOGNE VILLE A2C	17,53%	175,30	1 000,00	-5 362,00
SCI BOULOGNE VILLE A2D	16,94%	169,40	1 000,00	-1 498,00
SCI BOULOGNE VILLE A2E	16,94%	169,40	1 000,00	-2 596,00
SCI BOULOGNE VILLE A2F	16,94%	169,40	1 000,00	-21 320,00
SCI BOULOGNE PARC B1	18,23%	182,30	1 000,00	-5 845,00
SCI BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME	13,21%	132,10	1 000,00	-4 358,00
SCI BOULOGNE PARC B2	17,30%	173,00	1 000,00	-4 535,00
SCI LIEUSAINTE RUE DE PARIS	50,00%	800,00	1 600,00	-24 904,00
SCI BOULOGNE PARC B3A	16,94%	169,40	1 000,00	-5 474,00
SCI BOULOGNE PARC B3F	16,94%	169,40	1 000,00	-5 153,00
SNC CAPRI DANTON	0,01%	1,00	1 000,00	0,00
SCI FRESNES PASTEUR	49,00%	74,70	152,45	
SCI COUPOLE DE PUTEAUX	33,33%	500,00	1 500,00	0,00
SCI ROTONDE DE PUTEAUX	33,33%	500,00	1 500,00	-2 198,59
SAS QUARTIER ANATOLE FRANCE	33,33%	280 000,00	840 000,00	450 275,00
SAS AD2B	100,00%	36 999,00	37 000,00	265 276,00
SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS	50,00%	500,00	1 000,00	-3 615,00
SCI FRANCONVILLE 1 RUE DES MARAIS	49,90%	499,00	1 000,00	6 536,00
SCI ESSEY LES NANCY	75,00%	111 935,69	17 684,08	-1 191,00
SCI LE CERCLE DES ARTS	37,50%	375,00	1 000,00	0,00
SCI LE CLOS STANISLAS	75,00%	750,00	1 000,00	-151,00
SCI LES ARCHES D'ARS	75,00%	750,00	1 000,00	-1 385,00
SCI ERSTEIN ZAC DE LA FILATURE	50,00%	500,00	1 000,00	-266,00
SCI LA SUCRERIE	37,50%	375,00	1 000,00	-9 218,00
SCI LA JARDINERIE	37,50%	375,00	1 000,00	-235,00
SARL LES COTEAUX DE LORRY	50,00%	5 000,00	10 000,00	-5 719,00
SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL	72,50%	1 160,00	1 600,00	-50,00

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital
SNC ESPACE VILLEPECLE	25,00%	381,12	1 500,00	-2 349,00
SCI BOULOGNE VILLE A3 LA	17,40%	174,00	1 000,00	-432,00
SNC NANTERRE MH 17	50,00%	500,00	1 000,00	-4 647,00
SNC SOISY AVENUE KELLERMANN	50,00%	500,00	1 000,00	-1 138,00
SCI SAINT FARGEAU HENRI IV	60,00%	4 500,00	7 500,00	-160,00
SCI ORLEANS ST JEAN LES CEDRES	49,00%	490,00	1 000,00	-251,00
SCI RUE DE LA VILLE	90,00%	900,00	1 000,00	50 199,00
SCI BEAU RIVAGE	90,00%	900,00	1 000,00	-689,00
SCI RUE DU 11 NOVEMBRE	99,00%	990,00	1 000,00	-652,00
SCI RUE GUSTAVE PETIT	99,00%	990,00	1 000,00	-624,00
SCI RUE DE BLORY	99,00%	990,00	1 000,00	-467,00
SCI RUE DU MOULIN	99,00%	990,00	1 000,00	-5 022,00
SCI IMPASSE DU FORT	99,00%	990,00	1 000,00	-669,00
SCI RUE CHATEAUBRIAND	99,00%	990,00	1 000,00	-21 647,00
SCI AVENUE DE GUISE	99,00%	990,00	1 000,00	0,00
CREDIT MUTUEL		12,00		
SCI LE GRAND CHENE	100,00%	1 000,00	1 000,00	-3 032,74
DUGUESCLIN DEVELOPPEMENT	100,00%	8 539 696,00	1 015 000,00	-885 664,00
SCI HAGUENAU RUE DU FOULON	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SNC LE CARLES	0,10%	1,00	1 000,00	-1 484,24
SNC URBAVIA	50,00%	500,00	1 000,00	-406,00
SCI GERTWILLER 1	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCCV VILLAS DU PARC	99,00%	990,00	1 000,00	2 117,00
SCI RUE BARBUSSE	99,00%	990,00	1 000,00	-156 347,00
SCI LES HAUTS DE L'ESTAQUE	51,00%	510,00	1 000,00	75 237,00
SCCV ROUBAIX RUE DE L'OUEST	50,00%	500,00	1 000,00	-35,00
SCI CHATILLON MERMOZ FINLANDE	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCI LES TERRASSES DES COSTIERES	60,00%	600,00	1 000,00	1 337,00
SCI CHAMPS SUR MARNE RIVE GAUCHE	50,00%	500,00	1 000,00	6 246,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 PP	33,33%	333,30	1 000,00	231,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 DI	16,94%	169,40	1 000,00	-112 142,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 E	16,94%	169,40	1 000,00	-5 000,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF	27,82%	278,20	1 000,00	10 109,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC	27,82%	278,20	1 000,00	-489,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 F	16,94%	169,40	1 000,00	-25 624,00
SCI BOULOGNE SEINE D3 CI	16,94%	169,40	1 000,00	115 190,00
SCCV SAINTE MARGUERITE	50,00%	500,00	1 000,00	-17 343,00
SNC ROBINI	50,00%	1 000,00	2 000,00	-51 234,00
SCI LES TERRASSES DE SABLASSOU	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCCV LES PATIOS D'OR	80,00%	800,00	1 000,00	0,00
SCI DES AUBEPINES	60,00%	600,00	1 000,00	-152,00
SCI DES BELLES DAMES	66,70%	667,00	1 000,00	-199,00
SCI FLESSIS LEON BLUM	80,00%	800,00	1 000,00	248 172,00
SCCV RICHEL	99,90%	510,00	1 000,00	-404,00
SCI BOULOGNE PARC B4B	20,00%	200,00	1 000,00	-45,00
SCI ID	53,00%	530,00	1 000,00	1 547,00
SCCV RESIDENCE LAKANAL	50,00%	500,00	1 000,00	69 367,00
SARL CŒUR DE VILLE	70,00%	3 500,00	5 000,00	-13 401,00
SCI CLAUSE MESNIL	50,00%	500,00	1 000,00	-4 387,00
SCCV ROUEN VIP	99,00%	990,00	1 000,00	-41 659,00
SCCV OVALIE 14	80,00%	800,00	1 000,00	51 361,00
SCCV VILLA ALBERA	50,00%	500,00	1 000,00	-1 549,00
SCCV ARKADEA LA ROCHELLE	99,00%	140 770,00	1 000,00	516,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 1.1	70,00%	700,00	1 000,00	-66,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 1.2	70,00%	700,00	1 000,00	444,00
SCCV FLEURY MEROGIS LOT 3	99,90%	432 142,50	1 000,00	9 976,00
SCCV L'ENTREPOT MALRAUX	65,00%	3 250,00	5 000,00	2 819,00
SCCV CERGY LES PATIOS D'OR	80,00%	671,00	1 000,00	-1 029,00
SCCV MULHOUSE LES PATIOS D'OR	40,00%	400,00	1 000,00	-641,00
SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE	90,00%	900,00	1 000,00	14 731,63
SCCV NICE GARE DU SUD	50,00%	500,00	1 000,00	329 934,80
SCCV COLOMBES MARINE LOT A	70,00%	700,00	1 000,00	-5 502,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT B	10,00%	100,00	1 000,00	9 685,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT D	10,00%	100,00	1 000,00	73 415,00
SCCV COLOMBES MARINE LOT H	10,00%	100,00	1 000,00	198,00
SEP COLOMBES MARINE	25,00%	0,00		0,00
SCI CLAYE SOUILLY L'OREE DU BOIS	80,00%	800,00	1 000,00	28 669,00
SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE	80,00%	800,00	1 000,00	65 904,00
SCCV ECOPARK	90,00%	900,00	1 000,00	-1 139,00
SCI FI BAGNOLET	65,00%	1 950,00	3 000,00	-4,00
SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE	99,00%	990,00	1 000,00	-331 161,00
SCCV 25 BOULEVARD ARMEE DES ALPES	50,00%	500,00	1 000,00	497 357,60
SCCV HORIZON PROVENCE	58,00%	580,00	1 000,00	194 906,49
SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE	70,00%	700,00	1 000,00	-5 181,94
SCCV SETE QUAI DE BOSQ	90,00%	900,00	1 000,00	143 002,97
SCCV LES RIVES DE SEINE BOULOGNE YC2	80,00%	800,00	1 000,00	-600,00
SCI BLACK SWANS	85,00%	850,00	1 000,00	166 053,00
SCI BLACK SWANS TOUR B	85,00%	850,00	1 000,00	98 509,00
SCCV ORCHIDES	51,00%	510,00	1 000,00	417 320,00
SCCV MEDICADE	80,00%	800,00	1 000,00	841,00
SCI PERPIGNAN LESAGE	50,00%	500,00	1 000,00	25 796,00
SNC TRIGONE NIMES	49,00%	490,00	1 000,00	-26 649,28
SCCV BAILLY CENTRE VILLE	50,00%	500,00	1 000,00	-80 728,00
SCCV MONTHELRY LA CHAPELLE	99,90%	999,00	1 000,00	38 170,00
SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR	51,00%	510,00	1 000,00	-15 736,84
SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU	70,00%	701,00	1 000,00	-14 151,00
SCCV CARENA	51,00%	510,00	1 000,00	8 551,00
SCCV BLACK SWANS TOUR C	85,00%	850,00	1 000,00	206 575,00

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital
SCCV TOURS RESIDENCE SENIOR MELIES	50,00%	500,00	1 000,00	1 539,00
SCI LES ROBES D'AIRAIN	60,00%	600,00	1 000,00	-38 444,00
SCI CAPITAINE BASTEN	80,00%	800,00	1 000,00	-44 007,00
SCCV THERESIANUM-CARMELITES	65,00%	650,00	1 000,00	-163 062,00
SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE	50,00%	500,00	1 000,00	37 053,00
SCI LILLE WAZEMMES	50,00%	500,00	1 000,00	499 653,00
SCCV ANTONY	100,00%	1 094 423,04	1 000,00	294 051,00
SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS	65,00%	650,00	1 000,00	-101 084,00
SCI SAINT ANDRE LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY	50,00%	500,00	1 000,00	-1 110,00
SCCV CARIVRY	51,00%	510,00	1 000,00	-174 310,00
SCCV L'ETOILE HOCHÉ	60,00%	600,00	1 000,00	700 507,00
SCCV LES PINS D'ISABELLA	49,90%	499,00	1 000,00	620 875,27
SCCV LES COTEAUX LAURENTINS	99,90%	9 990,00	10 000,00	820 018,00
SCCV CARETO	51,00%	510,00	1 000,00	-546 347,00
SNC MASSY VILGENIS	50,00%	500,00	1 000,00	-40 411,00
SCCV MASSY CHÂTEAU	50,00%	500,00	1 000,00	-294 165,00
SCCV MASSY PARC	50,00%	500,00	1 000,00	-321 249,63
SCCV NEUILLY SUR MARNE QMB 10 B	44,45%	444,45	1 000,00	-135 631,00
SCCV VITA NOVA	70,00%	700,00	1 000,00	83 690,00
SCCV NEUILLY SUR MARNE QMB 1 A	44,45%	444,45	1 000,00	932 782,00
SCCV LE RAINCY RSS	50,00%	1 000,00	2 000,00	-624 359,00
SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY	90,00%	900,00	1 000,00	-91 232,00
SAS LE CLOS DES ARCADES	50,00%	500,00	1 000,00	-332 345,00
SCCV CUGNAUX LEO LAGRANGE	50,00%	800,00	1 600,00	0,00
SCCV LES BERGES DE FLACOURT	65,00%	1,00	1 000,00	536 132,00
SCCV LE PLESSIS ROBINSON ANCIENNE POSTE	75,00%	750,00	1 000,00	1 261 183,00
SCCV QUAI 56	50,00%	500,00	1 000,00	-33 529,00
SCCV CARE44	51,00%	510,00	1 000,00	0,00
SCCV LE PIAZZA	70,00%	70,00	100,00	-319 940,00
SCCV ICAGIR RSS TOURS	50,00%	1 000,00	2 000,00	338 609,00
SCCV ASNIERES LOT B8 B9	50,00%	500,00	1 000,00	-361 508,00
SCCV SAINT FARGEAU 82-84 AVENUE DE FONTAINEBLEAU	70,00%	700,00	1 000,00	78 434,00
SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A	50,00%	2 500,00	5 000,00	-960 070,00
SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C	50,00%	2 500,00	5 000,00	-36 104,00
SCCV SARCELLES - RUE DU 8 MAI 1945	51,00%	510,00	1 000,00	-181 481,00
SCCV SARCELLES - RUE DE MONFLEURY	51,00%	510,00	1 000,00	110 413,00
SCCV MASSY PARC 2	50,00%	500,00	1 000,00	-56 657,00
SCCV CANTEROUX	50,00%	500,00	1 000,00	249 110,00
SCCV SOHO	51,00%	510,00	1 000,00	346 651,00
SCCV IKP NIMES CRESPOIN	51,00%	510,00	1 000,00	-3 458,00
SCCV BEARN	65,00%	650,00	1 000,00	-103 770,00
SCCV ASNIERES PARC B2	50,00%	500,00	1 000,00	833 989,00
SCCV PERPIGNAN AVENUE D'ARGELES	50,00%	500,00	1 000,00	-48 965,00
SCCV 117 AVENUE DE STRASBOURG	70,00%	700,00	1 000,00	263 436,00
SCCV MARCEL PAUL VILLEJUIF	60,00%	600,00	1 000,00	1 632 188,00
SCCV MAISON FOCH	40,00%	400,00	1 000,00	528 592,64
SCCV CHATENAY MALABRY LA VALLEE	50,10%	501,00	1 000,00	745 080,00
SCCV LOT 2G2 IVRY CONFLUENCES	51,00%	510,00	1 000,00	1 412 145,00
SCCV LA PEPINIERE	100,00%	164 440,00	1 000,00	194 599,00
SCCV NICE CARRE VAUBAN	95,00%	950,00	1 000,00	883 529,15
SNC IP1R	99,99%	9 999,00	10 000,00	-1 259 917,00
SNC IP2T	99,99%	9 999,00	10 000,00	-689 949,00
SNC IP3M	99,99%	9 999,00	10 000,00	-437 668,00
SCCV NGICADE MONTPELLIER OVALIE	50,00%	500,00	1 000,00	-44 647,00
SCCV MARCEL GROS MENIL VILLEJUIF	60,00%	600,00	1 000,00	-180 194,00
SCCV LILLE CARNOT	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCCV NORMANDIE LA REUNION	65,00%	650,00	1 000,00	-150,00
SCCV DU SOLEIL	50,00%	1 000,00	2 000,00	-3 583,00
SCCV URBAN IVRY 94	99,90%	999,00	1 000,00	6 393 480,00
SAS GAMBETTA SAINT ANDRE	50,00%	25 000,00	50 000,00	-7 763,00
SAS A.I.L.N DEVELOPPEMENT	25,00%	10 000,00	40 000,00	0,00
SCCV URBAT ICADÉ PERPIGNAN	50,00%	500,00	1 000,00	26 546,00
SCCV DES YOLES NDDM	75,00%	750,00	1 000,00	-44 901,00
SCCV AVIATEUR LE BRIX	50,00%	500,00	1 000,00	767 732,27
SAS SARVILEP	99,99%	8 983 996,00	1 000 000,00	0,00
SCCV POMME CANELLE	60,00%	600,00	1 000,00	-767,00
SAS MONT DE TERRE	40,00%	600,00	1 500,00	0,00
SCCV RS MAURETTES	50,00%	500,00	1 000,00	405 753,49
SNC HAUT DE LA TRANCHEE	99,90%	999,00	1 000,00	-66,00
SCCV BRON CLAIRIERE G3	51,00%	510,00	1 000,00	-779,39
SCCV BRON CLAIRIERE C1C2	51,00%	510,00	1 000,00	-76 964,93
SCCV BRON LA CLAIRIERE C3C4	49,00%	490,00	1 000,00	-78 392,00
SCCV BRON LA CLAIRIERE D1D2	49,00%	490,00	1 000,00	-147 418,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 2	55,00%	550,00	1 000,00	-1 042,00
SCCV ARGENTEUIL LES BUCHETTES	99,90%	999,00	1 000,00	-740,00
SAS MEUDON TASSIGNY	32,00%	3 200,00	10 000,00	1 477 002,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 4	55,00%	550,00	1 000,00	-521,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5B	55,00%	550,00	1 000,00	-520,00
SCCV QUINCONCES	33,33%	1 000,00	3 000,00	-351 487,00
SCCV YNOV CAMBACERES	51,00%	510,00	1 000,00	-50 431,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5	55,00%	550,00	1 000,00	-650,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 6	55,00%	550,00	1 000,00	-50,00
SCCV MONTPELLIER SW	70,00%	700,00	1 000,00	-183 071,00
SCCV LES JARDINS DE CALIX IPS	99,90%	999,00	1 000,00	-36 044,00
SCCV BOUL DEVELOPPEMENT	65,00%	650,00	1 000,00	-21 800,00
SCCV BILL DEVELOPPEMENT	65,00%	650,00	1 000,00	-11 200,00
SCCV PATIOS VERGERS	70,00%	700,00	1 000,00	47 879,00

NOM SOCIETE	Pourcentage détenu en %	Valeur comptable	Capital	CAPITAUX PROPRES hors Capital
SCCV LILLE PREVOYANCE	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCCV BOUSSY SAINT ANTOINE ROCHOPT	50,00%	500,00	1 000,00	-4 813,00
SCCV IXORA	80,00%	800,00	1 000,00	0,00
SCCV CAP ALIZE	80,00%	800,00	1 000,00	0,00
SCCV HOUILLES JEAN JACQUES ROUSSEAU	50,00%	500,00	1 000,00	0,00
SCCV IPSFF CHR1	40,00%	720,00	1 800,00	0,00
SCCV LORIENT GUESDE	80,00%	800,00	1 000,00	0,00
SCCV BOHRIE D2	70,00%	700,00	1 000,00	0,00
SAS AD VITAM	100,00%	1 657 174,00	30 000,00	584 266,00
SAS BREST AMENAGEMENT	50,00%	5 000,00	10 000,00	0,00
SARL BEATRICE MORTIER IMMOBILIER - BMI	100,00%	3 969 217,00	50 000,00	178 826,00
SCI VILLAS MARINES	50,00%	750,00	1 500,00	21 417,00
GIE TERRAIN JOB	5,87%	289,00	4 924,00	0,00
SARL SOLIDARITE PATRIMOINE	40,00%	3 048,98	7 622,45	614 730,00
SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE	99,00%	198,00	200,00	944 783,00
SAS PARIS NORD EST	1,00%	1 303 427,84	1 419 000,00	251 317,00
SCI PORTES DE CLICHY	50,00%	500,00	1 000,00	62,00
SCI BSP SANTE	1,00%	100,00		
SCCV ST DENIS LANDY 3	50,00%	500,00	1 000,00	-3 742,00
SCI BSM du CHU de Nancy	0,10%	100,00	1 400 000,00	
SNC PLESSIS BOTANIQUE	99,99%	999 990,00	1 000 000,00	-185 800,00
SNC GERLAND 1	50,00%	1 000,00	2 000,00	-4 089,00
SNC GERLAND 2	50,00%	1 000,00	2 000,00	-189,00
SNC CITE SANITAIRE NAZAIRIENNE	60,00%	120,00	200,00	-3 293,00
SNC DU CANAL SAINT LOUIS	99,99%	500 000,00	500 000,00	-5 770,00
SNC ICAFROM	45,00%	450,00	1 000,00	-3 435,00
SCCV LE PERREUX CANAL	100,00%	450 725,00	1 000,00	-353 450,71
SAS ARKADEA	50,00%	12 092 510,00	24 000 000,00	192 679,00
SAS CHRYSALIS DEVELOPPEMENT	35,00%	12 950,00	37 000,00	-20 762,00
SCCV MACDONALD BUREAUX	50,00%	500,00	1 000,00	448 288,00
SNC PARIS MACDONALD PROMOTION	99,00%	990,00	1 000,00	491 522,00
SCI 15 AVENUE DU CENTRE	50,00%	500,00	1 000,00	1 400 126,00
SAS CORNE OUEST VALORISATION	25,00%	250,00	1 000,00	-1 033 155,64
SAS ICADE FF SANTE	65,00%	650,00	1 000,00	163 384,00
SCI BOURBON CORNEILLE	99,00%	990,00	1 000,00	37 924,00
SNC SEINE CONFLUENCE	50,00%	500,00	1 000,00	-3 152 235,71
SCI ARKADEA FORT DE France	51,00%	510,00	1 000,00	62,00
SCCV SKY 56	50,00%	500,00	1 000,00	41 793,00
SCCV OCEAN COMMERCE	99,90%	999,00	1 000,00	0,00
SCCV SILOFARK	50,00%	500,00	1 000,00	1 198,00
SCCV TECHNOFFICE	50,00%	500,00	1 000,00	-8 604,00
SARL LE LEVANT DU JARDIN	50,67%	760,00	1 500,00	118 582,00
SAS OCEAN AMENAGEMENT	49,00%	4 900,00	10 000,00	
SCI ARKADEA RENNES TRIGONE	51,00%	510,00	1 000,00	-56 512,00
SCI ARKADEA LYON CREPET	65,00%	650,00	1 000,00	308 687,00
SCCV LE SIGNAL LES AUXONS	51,00%	510,00	1 000,00	-138 892,00
SAS IBELYS	5,00%	5 000,00	100 000,00	-177 957,00
SCCV LA VALBARELLE	49,90%	499,00	1 000,00	-4 910,00
SCCV 174 BOULEVARD DE PARIS A MARSEILLE	10,00%	150,00	1 500,00	
SCCV CASABONA	51,00%	510,00	1 000,00	287 058,00
SNC VERSAILLES PION	99,00%	9 900,00	10 000,00	-58 410,00
SCCV GASTON ROUSSEL ROMAINVILLE	75,00%	1 125,00	1 500,00	-20 426,00
SAS WACKEN INVEST	51,00%	4 241 109,00	8 315 900,00	-30 914,00
SCCV TOURNEFEUILLE LE PIRAC	90,00%	900,00	1 000,00	-668 444,00
SAS AMENAGEMENT LES RIVES DU PETIT CHER	50,00%	5 000,00	10 000,00	-50 906,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 0	55,00%	550,00	1 000,00	-521,00
SAS ODESSA DEVELOPPEMENT	51,00%	1 020 000,00	2 000 000,00	-509 973,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 3	55,00%	550,00	1 000,00	-1 042,00
SNC LH FLAUBERT	99,90%	999,00	1 000,00	0,00
SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 1	55,00%	550,00	1 000,00	0,00
SAS NEWTON 61	40,00%	400	1 000,00	-54,00
SCCV BRON LES TERRASSES L1 L2 L3 N3	50,00%	500	1 000,00	-8 490,00
SA HOSPITEL		457 347,05	30 489,80	0,00
SA FIMATEC		228,67		0,00
SA SFDI		15,24		0,00
SAEIM MULHOUSE HABITAT 2000		30,49		0,00
SAEIM SAMICA		15,24		0,00
SARL URBAVISION		686,02		0,00
SCI LA SUCRIERE	1,00%	45,00	4 500,00	0,00
SEM SISTERON		7 622,45		0,00
SEM CAGNES SUR MER		152,45		0,00
SEM METZ		15,24		0,00
SEM CHALON SUR SAONE		15,24		0,00
SEM LE CREUSOT		15,24		0,00
SAS BAY HOTEL	9,00%	94 500,00	1 050 000,00	0,00

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 29 JUIN 2021**

L'an deux mille vingt-et-un,
Le ving-neuf juin,

La société ICADE, société anonyme au capital de 116.203.258,54 €, 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 2020
- Le rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
- 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 2020 et quitus au Président
- Affectation des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2020
- Constatation de l'absence de conclusion de conventions nouvelle entrant dans le champ d'application de l'article L.227-10 du Code de commerce
- Renouvellement de Mazars, aux fonctions de Commissaire aux comptes titulaire
- Non renouvellement et non remplacement de Monsieur Charles de Boisriou, aux fonctions de Commissaire aux comptes suppléant
- Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités

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

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 2020, tels qu'ils lui ont été présentés et qui se soldent par une perte de 17.751.968,85 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 2020.

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique, sur proposition du Président, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2020, soit 17.751.968,85 euros, de la manière suivante :

Résultat de l'exercice :	-17.751.968,85 €
Diminué des sommes affectées au compte « Réserve légale »	0 €
Augmenté du « Report à Nouveau » antérieur	80.336.867,61 €
<i>Soit un bénéfice distribuable de :</i>	<i>62.584.898,76€</i>
Dividende distribué à l'actionnaire unique :	0 €
Solde affecté au compte « Report à Nouveau »	62.584.898,76 €

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 62.584.898,76 euros.

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

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

Exercice	Année distribution	Nombre d'actions	Dividende unitaire	Avoir fiscal	Dividendes totaux
2017	2018	7 420 864	-	NA	-
2018	2019	7 420 864	-	NA	-
2019	2020	7 420 864	-	NA	-

Etant précisé, qu'au cours des quatre dernières années, les prélèvements suivants ont été effectués :

Année de distribution	Nombre d'actions	Montant unitaire	Avoir fiscal	Source du prélèvement	Total
2017	7 420 864	-	NA		-
2018	7 420 864	7,41 €	NA	Primes d'émission	54.988.602,24 €
2019	7 420 864	6,74 €	NA	Report à nouveau	50.016.623,36 €
2020	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 2020.

QUATRIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir constaté que le mandat de Mazars en qualité de commissaire aux comptes titulaire est arrivé à échéance, décide de renouveler Mazars 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 2026.

CINQUIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir constaté que le mandat de Monsieur Charles de Boisriou 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.

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

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