

Certifié conforme



# **ICADE PROMOTION**

**27 Rue CAMILLE DESMOULINS**

**92130 ISSY-LES-MOULINEAUX**

*Comptes au 31/12/2022*



# Comptes annuels

| Rubriques                                     | Montant Brut         | Amort. Prov.      | 31/12/2022         | 31/12/2021         |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Capital souscrit non appelé                   |                      |                   |                    |                    |
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>          |                      |                   |                    |                    |
| Frais d'établissement                         |                      |                   |                    |                    |
| Frais de développement                        |                      |                   |                    |                    |
| Concessions, brevets et droits similaires     | 12 505 044           | 6 715 549         | 5 789 495          | 6 649 208          |
| Fonds commercial                              | 994 474              | 994 474           |                    |                    |
| Autres immobilisations incorporelles          | 47 030 801           | 14 105 290        | 32 925 511         | 29 956 731         |
| Avances, acomptes sur immo. incorporelles     |                      |                   |                    |                    |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>            |                      |                   |                    |                    |
| Terrains                                      |                      |                   |                    |                    |
| Constructions                                 | 9 612 108            | 3 064 270         | 6 547 838          | 6 425 631          |
| Installations techniques, matériel, outillage |                      |                   |                    |                    |
| Autres immobilisations corporelles            | 2 130 547            | 1 150 682         | 979 865            | 760 070            |
| Immobilisations en cours                      | 1 459 982            |                   | 1 459 982          | 3 597 316          |
| Avances et acomptes                           |                      |                   |                    |                    |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>            |                      |                   |                    |                    |
| Participations par mise en équivalence        |                      |                   |                    |                    |
| Autres participations                         | 92 012 378           | 12 896 502        | 79 115 876         | 47 677 807         |
| Créances rattachées à des participations      | 333 169 582          | 1 412 211         | 331 757 371        | 304 050 842        |
| Autres titres immobilisés                     | 10                   |                   | 10                 | 10                 |
| Prêts                                         |                      |                   |                    |                    |
| Autres immobilisations financières            | 1 393 959            |                   | 1 393 959          | 1 407 763          |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                       | <b>500 308 885</b>   | <b>40 338 978</b> | <b>459 969 907</b> | <b>400 525 378</b> |
| <b>STOCKS ET EN-COURS</b>                     |                      |                   |                    |                    |
| Matières premières, approvisionnements        |                      |                   |                    |                    |
| En-cours de production de biens               | 71 052 966           | 13 133 238        | 57 919 728         | 88 873 722         |
| En-cours de production de services            |                      |                   |                    |                    |
| Produits intermédiaires et finis              |                      |                   |                    |                    |
| Marchandises                                  |                      |                   |                    |                    |
| Avances et acomptes versés sur commandes      | 1 158 386            |                   | 1 158 386          | 1 321 431          |
| <b>CREANCES</b>                               |                      |                   |                    |                    |
| Créances clients et comptes rattachés         | 130 419 215          | 1 431 192         | 128 988 023        | 200 083 973        |
| Autres créances                               | 202 119 429          |                   | 202 119 429        | 148 237 514        |
| Capital souscrit et appelé, non versé         |                      |                   |                    |                    |
| <b>DIVERS</b>                                 |                      |                   |                    |                    |
| Valeurs mobilières de placement               |                      |                   |                    |                    |
| (dont actions propres : )                     |                      |                   |                    |                    |
| Disponibilités                                | 98 459 029           |                   | 98 459 029         | 87 004 459         |
| <b>COMPTES DE REGULARISATION</b>              |                      |                   |                    |                    |
| Charges constatées d'avance                   | 1 778 299            |                   | 1 778 299          | 1 997 694          |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                        | <b>504 987 326</b>   | <b>14 564 430</b> | <b>490 422 895</b> | <b>527 518 794</b> |
| Frais d'émission d'emprunts à étaler          |                      |                   |                    |                    |
| Primes de remboursement des obligations       |                      |                   |                    |                    |
| Ecart de conversion actif                     |                      |                   |                    |                    |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                          | <b>1 005 296 211</b> | <b>54 903 408</b> | <b>950 392 802</b> | <b>928 044 172</b> |

| Rubriques                                                         | 31/12/2022         | 31/12/2021         |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 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                                                  | 69 449 433         | 62 584 899         |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>                 | <b>18 550 460</b>  | <b>6 864 534</b>   |
| Subventions d'investissement                                      |                    |                    |
| Provisions réglementées                                           |                    |                    |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                           | <b>215 971 755</b> | <b>197 421 294</b> |
| Produits des émissions de titres participatifs                    |                    |                    |
| Avances conditionnées                                             |                    |                    |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                                       |                    |                    |
| Provisions pour risques                                           | 31 183 586         | 27 006 923         |
| Provisions pour charges                                           | 8 673 791          | 10 923 197         |
| <b>PROVISIONS</b>                                                 | <b>39 857 377</b>  | <b>37 930 120</b>  |
| <b>DETTES FINANCIERES</b>                                         |                    |                    |
| Emprunts obligataires convertibles                                |                    |                    |
| Autres emprunts obligataires                                      |                    |                    |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit            | 870 787            | 4 883 561          |
| Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs ) | 127 596 094        | 100 419 440        |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                  | 319 200            | 9 568              |
| <b>DETTES D'EXPLOITATION</b>                                      |                    |                    |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                          | 128 550 184        | 160 097 568        |
| Dettes fiscales et sociales                                       | 58 877 439         | 68 166 688         |
| <b>DETTES DIVERSES</b>                                            |                    |                    |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                   | 2 313 353          | 2 309 897          |
| Autres dettes                                                     | 344 990 006        | 274 548 586        |
| <b>COMPTES DE REGULARISATION</b>                                  |                    |                    |
| Produits constatés d'avance                                       | 31 046 608         | 82 257 450         |
| <b>DETTES</b>                                                     | <b>694 563 671</b> | <b>692 692 757</b> |
| Ecart de conversion passif                                        |                    |                    |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                              | <b>950 392 802</b> | <b>928 044 172</b> |

| Rubriques                                                                         | France             | Exportation | 31/12/2022         | 31/12/2021         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| Ventes de marchandises                                                            |                    |             |                    |                    |
| Production vendue de biens                                                        | 141 622 792        |             | 141 622 792        | 284 914 398        |
| Production vendue de services                                                     | 104 079 110        |             | 104 079 110        | 95 379 978         |
| <b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>                                                   | <b>245 701 902</b> |             | <b>245 701 902</b> | <b>380 294 375</b> |
| Production stockée                                                                |                    |             | -27 683 693        | -60 639 546        |
| Production immobilisée                                                            |                    |             |                    |                    |
| Subventions d'exploitation                                                        |                    |             | 927 480            | 1 263 223          |
| Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges |                    |             | 7 102 637          | 8 779 764          |
| Autres produits                                                                   |                    |             | 940 666            | 499 806            |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                                    |                    |             | <b>226 988 992</b> | <b>330 197 623</b> |
| 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)                     |                    |             | 95 872 758         | 194 215 473        |
| Autres achats et charges externes                                                 |                    |             | 51 167 598         | 50 272 381         |
| Impôts, taxes et versements assimilés                                             |                    |             | 4 305 862          | 4 347 949          |
| Salaires et traitements                                                           |                    |             | 63 010 354         | 56 295 597         |
| Charges sociales                                                                  |                    |             | 26 780 559         | 25 105 662         |
| <b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>                                                   |                    |             |                    |                    |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements                                |                    |             | 3 974 347          | 3 402 359          |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                                 |                    |             |                    |                    |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                                 |                    |             | 833 363            | 2 565 391          |
| Dotations aux provisions                                                          |                    |             | 955 598            | 3 262 645          |
| Autres charges                                                                    |                    |             | 2 480 655          | 654 006            |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                                     |                    |             | <b>249 381 095</b> | <b>340 121 463</b> |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                                                    |                    |             | <b>-22 392 103</b> | <b>-9 923 840</b>  |
| <b>OPERATIONS EN COMMUN</b>                                                       |                    |             |                    |                    |
| Bénéfice attribué ou perte transférée                                             |                    |             |                    |                    |
| Perte supportée ou bénéfice transféré                                             |                    |             |                    |                    |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                                        |                    |             |                    |                    |
| Produits financiers de participations                                             |                    |             | 69 461 029         | 37 284 154         |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé          |                    |             |                    |                    |
| Autres intérêts et produits assimilés                                             |                    |             | 11 330             | 13 146             |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges                   |                    |             | 2 020 871          | 112 227            |
| Différences positives de change                                                   |                    |             |                    |                    |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                     |                    |             |                    |                    |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                                        |                    |             | <b>71 493 229</b>  | <b>37 409 527</b>  |
| Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions             |                    |             | 7 429 247          | 7 097 925          |
| Intérêts et charges assimilées                                                    |                    |             | 14 482 662         | 11 629 847         |
| Différences négatives de change                                                   |                    |             |                    |                    |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                    |                    |             | 1 452 549          | 48 168             |
| <b>CHARGES FINANCIERES</b>                                                        |                    |             | <b>23 364 458</b>  | <b>18 775 940</b>  |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                                                         |                    |             | <b>48 128 771</b>  | <b>18 633 588</b>  |
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>                                              |                    |             | <b>25 736 668</b>  | <b>8 709 747</b>   |

| Rubriques                                                                 | 31/12/2022  | 31/12/2021  |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion                          |             | 19 534      |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital                          | 322 699     | 19 970      |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges           |             |             |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS                                                    | 322 699     | 39 504      |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                         | 665 673     | 1 418 447   |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital                         | 397 599     | 706 177     |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions |             | -44         |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES                                                   | 1 063 272   | 2 124 581   |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL                                                     | -740 573    | -2 085 076  |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise                  |             |             |
| Impôts sur les bénéfices                                                  | 6 445 635   | -239 863    |
| TOTAL DES PRODUITS                                                        | 298 804 921 | 367 646 655 |
| TOTAL DES CHARGES                                                         | 280 254 461 | 360 782 120 |
| BENEFICE OU PERTE                                                         | 18 550 460  | 6 864 534   |

## Etats financiers au 31 décembre 2022 - 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 - Evènements postérieurs à la clôture                      | 26           |

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

## **1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2022**

Les états financiers au 31 décembre 2022 n'ont pas été impactés significativement par le contexte économique inflationniste et de hausse des taux d'intérêts provoqué par une reprise de l'activité mondiale post covid-19, accentué par le conflit entre la Russie et l'Ukraine.

Toutefois la société s'adapte à ce nouveau contexte économique en portant une attention particulière à l'évolution des coûts de construction et leur acheminement.

\*\*\*

## 2. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes de l'exercice 2022 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 du 04 novembre 2016.

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

### 2.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Les règles et méthodes comptables appliquées aux immobilisations respectent les recommandations de l'ANC 2016-07.

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.

Les malis techniques 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 amortissements 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 : 3,08 % au 31/12/2022 ; 0,91 % au 31.12.2021
- table de mortalité : Table INSEE hommes et femmes 2018-2020 au 31 décembre 2022 et les tables INSEE hommes et femmes 2017-2019 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**

La Société a choisi de retenir la méthode 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.

## **2.11. Intégration fiscale**

La société est la société tête de groupe d'une intégration fiscale.

### 3. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

#### 3.1 Ventilation du chiffre d'affaires

| <i>(k€)</i>                                     | <i>Exercice 2022</i>  | <i>Exercice 2021</i>  |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chiffre d'affaires activité promotion           | 141 623               | 284 914               |
| Honoraires de Promotion                         | 75 253                | 57 206                |
| Honoraires de Commercialisation                 | 16 567                | 8 934                 |
| Prestations de Services                         | 9 202                 | 17 136                |
| Prestations de Services à l'Exportation         |                       |                       |
| Locations diverses                              |                       |                       |
| Mise à disposition de personnel & refacturation | 221                   | 404                   |
| Refacturations Services Extérieurs              | 2 806                 | 11 619                |
| Autres Produits d'activité                      | 30                    | 81                    |
| <b><i>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</i></b>          | <b><i>245 702</i></b> | <b><i>380 294</i></b> |

#### 3.2 Autres produits d'exploitation

| <i>(k€)</i>                                                                   | <i>Exercice 2022</i>  | <i>Exercice 2021</i>  |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <u><i>Production stockée</i></u>                                              | <b><i>-27 684</i></b> | <b><i>-60 640</i></b> |
| <u><i>Subvention d'exploitation</i></u>                                       | <b><i>927</i></b>     | <b><i>1 263</i></b>   |
| <u><i>Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges</i></u> | <b><i>7 103</i></b>   | <b><i>8 779</i></b>   |
| <u><i>Autres produits</i></u>                                                 | <b><i>941</i></b>     | <b><i>500</i></b>     |
| <b><i>TOTAL DES AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION</i></b>                        | <b><i>-18 713</i></b> | <b><i>-50 098</i></b> |

Le poste « reprise sur amortissements et provisions, transferts de charges » s'élève à 7.103 k€ et concerne essentiellement des reprises sur provisions pour 5.819 K€.

Ces reprises de provisions sont constituées :

- de reprises de provisions pour litiges pour 1.245 k€ (dont 1.055 k€ au titre des litiges prud'hommaux)
- de reprises de provisions pour 847 k€,
- de reprise de provisions pour médailles du travail pour 314 k€,
- de reprise de provisions pour PIDR pour 1.935 k€ ,
- de reprises de provisions sur créances clients pour 721 k€,
- et de reprises de provisions sur les stocks de foncier pour 757 k€.

### 3.3 Charges d'exploitation

| <i>(k€)</i>                                                     | <i>Exercice 2022</i> | <i>Exercice 2021</i> |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Achats consommés                                                | 90 924               | 190 933              |
| Honoraires et sous-traitance                                    | 12 533               | 10 203               |
| Locations immobilières & mob. (dont charges locatives)          | 9 960                | 9 737                |
| Publicité relations publiques                                   | 4 931                | 5 348                |
| Autres services extérieurs                                      | 28 692               | 28 267               |
| <b><u>Achats et services extérieurs</u></b>                     | <b>147 040</b>       | <b>244 488</b>       |
| CFE et CVAE                                                     | 899                  | 1 001                |
| Taxes foncières & autres impôts locaux                          | 399                  | 325                  |
| Organic et TVA sur marchands de biens                           | 372                  | 644                  |
| Taxes assises sur les salaires                                  | 2 461                | 2 143                |
| Autres taxes                                                    | 175                  | 235                  |
| <b><u>Impôts, taxes et assimilés</u></b>                        | <b>4 306</b>         | <b>4 348</b>         |
| Salaires et traitements (dont CP, indemnités, primes, etc.)     | 63 010               | 56 296               |
| Charges sociales                                                | 26 781               | 25 106               |
| Autres charges                                                  |                      |                      |
| <b><u>Charges de personnel</u></b>                              | <b>89 791</b>        | <b>81 402</b>        |
| Dotation aux amort. et dépréciations des immobilisations        | 3 974                | 3 402                |
| Dotation des dépréciations de l'actif circulant                 | 833                  | 2 565                |
| Dotation aux provisions pour Risques & Charges                  | 956                  | 3 263                |
| <b><u>Dotations aux amortissements &amp; aux provisions</u></b> | <b>5 763</b>         | <b>9 230</b>         |
| <b><u>Autres charges</u></b>                                    | <b>2 481</b>         | <b>654</b>           |
| <b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>                         | <b>249 381</b>       | <b>340 122</b>       |

### 3.4 Résultat financier

| <i>(k€)</i>                                                     | <i>Exercice 2022</i> | <i>Exercice 2021</i> |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Impact net des quotes-parts de résultat des Sociétés            | 59 680               | 25 233               |
| Intérêts nets sur dettes financières nettes                     | -3 753               | 1 283                |
| Intérêts sur créances et dettes rattachées à des participations | 41                   | 333                  |
| Produits nets cessions FCP et SICAV                             |                      |                      |
| Intérêts decouvert bancaire                                     | -60                  | -5                   |
| Dot. aux provisions sur titres                                  | -37                  | -1 188               |
| Dot. aux provisions des créances rattachées                     |                      | -386                 |
| Dot. aux provisions risques filiales                            | -6 392               | -5 524               |
| Dot. aux provisions risques financiers                          | -1 000               |                      |
| Rep. provisions sur titres                                      | 75                   |                      |
| Rep. provisions des créances rattachées                         |                      |                      |
| Rep. provisions risques filiales                                | 2 078                | 280                  |
| Autres produits et charges financières                          | -2 503               | -1 393               |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                                       | <b>48 129</b>        | <b>18 633</b>        |

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

Les titres de participation figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou d'apport.

La valeur d'inventaire des titres est appréciée en fonction de la valeur d'usage qui est déterminée en fonction de l'actif net comptable, de la rentabilité et des perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

### 3.5 Produits et charges exceptionnels

| <i>(k€)</i>                                | <i>Exercice 2022</i> | <i>Exercice 2021</i> |
|--------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Sur opérations de gestion                  |                      | 20                   |
| Sur cessions d'actifs                      | 323                  | 20                   |
| Autres produits exceptionnels              |                      |                      |
| Reprises de provisions                     |                      |                      |
| <b><i>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</i></b> | <b>323</b>           | <b>40</b>            |

| <i>(k€)</i>                                 | <i>Exercice 2022</i> | <i>Exercice 2020</i> |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Sur opérations de gestion                   | 666                  | 1 419                |
| Sur cessions d'actifs                       | 398                  | 706                  |
| Autres charges exceptionnelles              |                      |                      |
| Dotations aux provisions                    |                      |                      |
| <b><i>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</i></b> | <b>1 064</b>         | <b>2 125</b>         |
| <b><i>RESULTAT EXCEPTIONNEL</i></b>         | <b>-741</b>          | <b>-2 085</b>        |

#### 4.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

| (k€)                                       | Valeur Brute<br>31/12/21 | Augmentations                                 |       | Diminutions                        |       | Transfert | Valeur Brute<br>31/12/22 |
|--------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------|-------|------------------------------------|-------|-----------|--------------------------|
|                                            |                          | Acquisition<br>création ou<br>apport d'actifs | Autre | Cession<br>ou mise<br>hors service | Autre |           |                          |
| Logiciels                                  | 12 314                   |                                               |       | 266                                |       |           | 12 048                   |
| Marque CAPRI                               | 457                      |                                               |       |                                    |       |           | 457                      |
| Fonds commercial                           | 994                      |                                               |       |                                    |       |           | 994                      |
| Malis de Fusion (Techniques)               |                          |                                               |       |                                    |       |           |                          |
| Autres immo. Incorporelles                 | 42 714                   |                                               |       |                                    |       |           | 42 714                   |
| Immo. Incorporelles en cours               | 1 347                    | 3 843                                         |       | 874                                |       |           | 4 316                    |
| <b>Total immobilisations incorporelles</b> | <b>57 827</b>            | <b>3 843</b>                                  |       | <b>1 140</b>                       |       |           | <b>60 530</b>            |
| Constructions sur sol propre               | 18                       |                                               |       |                                    |       |           | 18                       |
| Installations et agencements               | 8 320                    | 1 274                                         |       |                                    |       |           | 9 594                    |
| Matériel de transport                      |                          |                                               |       |                                    |       |           |                          |
| Matériel de bureau et info, Mobilier       | 1 588                    | 543                                           |       |                                    |       |           | 2 131                    |
| Œuvres d'art                               |                          |                                               |       |                                    |       |           |                          |
| Immo.Corporelles en cours                  | 3 598                    | 2 493                                         |       | 4 631                              |       |           | 1 460                    |
| Avances et acomptes                        |                          |                                               |       |                                    |       |           |                          |
| <b>Total immobilisations corporelles</b>   | <b>13 524</b>            | <b>4 310</b>                                  |       | <b>4 631</b>                       |       |           | <b>13 203</b>            |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>71 351</b>            | <b>8 153</b>                                  |       | <b>5 771</b>                       |       |           | <b>73 733</b>            |

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<sup>er</sup> 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€)                                            | 31/12/21      | Dotations<br>Amortiss ou<br>Dépréciation | Reprises<br>Amortiss ou<br>Dépréciation | Transfert | 31/12/22      |
|-------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------|---------------|
| Logiciels                                       | 5 665         | 2 500                                    | 1 907                                   |           | 6 258         |
| 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             |
| <b>Total dépréciations immob. incorporelles</b> | <b>21 221</b> | <b>2 500</b>                             | <b>1 907</b>                            | <b>0</b>  | <b>21 814</b> |
| Constructions sur sol propre                    | 15            | 1                                        |                                         |           | 16            |
| Installations et agencements                    | 1 897         | 1 151                                    |                                         |           | 3 048         |
| Matériel de transport                           | 0             |                                          |                                         |           | 0             |
| Matériel de bureau et info, Mobilier            | 827           | 323                                      |                                         |           | 1 150         |
| Œuvres d'art                                    | 0             |                                          |                                         |           | 0             |
| <b>Total dépréciations immob. corporelles</b>   | <b>2 739</b>  | <b>1 475</b>                             | <b>0</b>                                |           | <b>4 214</b>  |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>23 960</b> | <b>3 975</b>                             | <b>1 907</b>                            | <b>0</b>  | <b>26 028</b> |

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  | 5 764         | 5 819        |
| Dotations et reprises financières     | 7 429         | 2 153        |
| Dotations et reprises exceptionnelles |               |              |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>13 193</b> | <b>7 972</b> |

### 4.3 Immobilisations financières

| (k€)                                  | 31/12/21       | Augmentations<br>Acquisition | Diminution<br>Cession | 31/12/22       |
|---------------------------------------|----------------|------------------------------|-----------------------|----------------|
| Participations                        | 60 612         | 31 770                       | 370                   | 92 012         |
| Créances rattachées                   | 305 463        | 259 707                      | 232 000               | 333 170        |
| Autres immo financières               | 1 407          | 322                          | 335                   | 1 394          |
| <b>Valeurs brutes</b>                 | <b>367 482</b> | <b>291 799</b>               | <b>232 705</b>        | <b>426 576</b> |
| Dépréciations des participations      | 12 935         | 37                           | 75                    | 12 897         |
| Dépréciations des créances rattachées | 1 412          |                              |                       | 1 412          |
| <b>Dépréciations</b>                  | <b>14 347</b>  | <b>37</b>                    | <b>75</b>             | <b>14 309</b>  |
| <b>Valeurs nettes</b>                 | <b>353 135</b> | <b>291 762</b>               | <b>232 630</b>        | <b>412 267</b> |

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€)                            | 31/12/21       | Variation      | 31/12/22      |
|---------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| Stocks de M.P. et approv.       | 0              |                | 0             |
| En-cours de production de biens | 101 930        | -30 877        | 71 053        |
| <b>Valeurs brutes</b>           | <b>101 930</b> | <b>-30 877</b> | <b>71 053</b> |
| Dépréciation                    | 13 056         | 77             | 13 133        |
| <b>Dépréciations</b>            | <b>13 056</b>  | <b>77</b>      | <b>13 133</b> |
| <b>Valeurs nettes</b>           | <b>88 874</b>  | <b>-30 954</b> | <b>57 920</b> |

Les montants des stocks au 31 décembre 2022 de 57.920 k€ intègrent :

- les frais d'études pour 10.761 k€
- les terrains et réserves foncières pour 31.727 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 2022, la provision pour dépréciation sur en cours de production s'élève à 13.133 k€.

#### 4.5 Créances d'exploitation

| (k€)                               | 31/12/21       | Variation      | 31/12/22       |
|------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Avances et acomptes fournisseurs   | 1 321          | -163           | 1 158          |
| Créances clients                   | 202 236        | -71 817        | 130 419        |
| Autres créances                    | 148 237        | 53 882         | 202 119        |
| <b>Valeurs brutes</b>              | <b>351 794</b> | <b>-18 098</b> | <b>333 696</b> |
| Dépréciations fournisseurs         | 0              |                | 0              |
| Dépréciations des créances clients | 2 151          | -720           | 1 431          |
| Dépréciations des autres créances  | 0              |                | 0              |
| <b>Dépréciations</b>               | <b>2 151</b>   | <b>-720</b>    | <b>1 431</b>   |
| <b>Valeurs nettes</b>              | <b>349 643</b> | <b>-17 378</b> | <b>332 265</b> |

#### 4.6 Etat des échéances des créances

| (k€)                                          | Montant brut   | - 1 an         | + 1 an       |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| <i>Actif immobilisé</i>                       |                |                |              |
| Créances rattachées à des participations      | 333 170        | 333 170        | 0            |
| Prêts                                         |                | 0              | 0            |
| Dépôts et cautionnements                      | 1 394          | 0              | 1 394        |
| <i>Actif circulant</i>                        |                |                |              |
| Créances clients                              | 130 420        | 130 420        | 0            |
| Fournisseurs                                  |                | 0              |              |
| Personnel et comptes rattachés                | 102            | 102            | 0            |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 0              | 0              | 0            |
| Taxe sur la valeur ajoutée                    | 27 430         | 27 430         | 0            |
| Impôts sur les bénéfices                      | 2 354          | 2 354          | 0            |
| Autres impôts, taxes et assimilés             |                | 0              | 0            |
| Etat Divers                                   | 117            | 117            | 0            |
| Groupe et associés                            | 95 686         | 95 686         | 0            |
| Débiteurs divers                              | 76 430         | 76 430         | 0            |
| <i>Charges constatées d'avance</i>            | 1 778          | 1 778          | 0            |
| <b>TOTAL</b>                                  | <b>668 881</b> | <b>667 487</b> | <b>1 394</b> |

#### 4.7 Etat des échéances des dettes

| (k€)                                            | Montant brut   | - 1 an         | + 1 an         |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Emprunts et dettes établissements crédits       | 871            | 871            | 0              |
| Emprunts et dettes financières divers           | 127 596        | 596            | 127 000        |
| Fournisseurs et comptes rattachés               | 128 550        | 121 196        | 7 354          |
| Personnel et comptes rattachés                  | 17 526         | 17 526         | 0              |
| Sécurité sociale & autres organismes sociaux    | 10 859         | 10 859         | 0              |
| Taxe sur la valeur ajoutée                      | 27 817         | 27 817         | 0              |
| Impôts sur les bénéfices                        |                | 0              | 0              |
| Autres impôts, taxes et assimilés               | 2 675          | 2 675          | 0              |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 2 313          | 2 313          | 0              |
| Groupe et associés                              | 271 243        | 271 243        | 0              |
| Autres dettes (1)                               | 73 747         | 73 747         | 0              |
| <i>Produits constatés d'avance</i>              | 31 047         | 31 047         | 0              |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>694 244</b> | <b>559 890</b> | <b>134 354</b> |

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 217 k€

#### 4.8 Valeurs disponibles

##### Trésorerie active

| (k€)                                       | Montant Net au<br>31/12/21 | Variation     | Montant Net au<br>31/12/22 |
|--------------------------------------------|----------------------------|---------------|----------------------------|
| Valeurs mobilières de placement (y/c ICNE) | 0                          | 0             | 0                          |
| Divers Banques                             | 87 004                     | 11 455        | 98 459                     |
| Intérêts courus à recevoir                 | 0                          | 0             | 0                          |
| <b>TOTAL TRESORERIE ACTIVE</b>             | <b>87 004</b>              | <b>11 455</b> | <b>98 459</b>              |

##### Trésorerie nette

| (k€)                                 | Montant Net au<br>31/12/21 | Variation    | Montant Net au<br>31/12/22 |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------|----------------------------|
| Valeurs disponibles (actif brut) (1) | 98 459                     | 0            | 98 459                     |
| Découverts courant (passif)          | -4 883                     | 4 012        | -871                       |
| <b>TRESORERIE NETTE DISPONIBLE</b>   | <b>93 576</b>              | <b>4 012</b> | <b>97 588</b>              |

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 217 k€

#### 4.9 Capitaux propres

| (k€)                   | 31/12/21       | Affectation du résultat (1) | Réduction de capital | Distribution | Résultat 2022 | 31/12/22       |
|------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------|--------------|---------------|----------------|
| 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       | 62 585         | 6 865                       |                      |              |               | 69 450         |
| Résultat de l'exercice | 6 865          | -6 865                      |                      |              | 18 550        | 18 550         |
|                        | <b>197 421</b> | <b>0</b>                    | <b>0</b>             | <b>0</b>     | <b>18 550</b> | <b>215 971</b> |

(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     | 31/12/21      | Fusion   | Dotations                                                        | Reprises utilisées | Reprises non utilisées | 31/12/22      |
|----------------------------|---------------|----------|------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------|---------------|
| PIDR                       | 9 353         |          |                                                                  |                    | 1 935                  | 7 418         |
| Médailles du travail       | 1 480         |          |                                                                  |                    | 314                    | 1 166         |
| Litiges Prud'homiaux       | 3 206         |          | 399                                                              | 302                | 753                    | 2 550         |
| Pertes à terminaison       | 1 447         |          |                                                                  | 345                |                        | 1 102         |
| Autres risques             | 22 444        |          | 7 949                                                            | 2 772              |                        | 27 621        |
| Autres charges             |               |          |                                                                  |                    |                        |               |
| <b>TOTAL</b>               | <b>37 930</b> | <b>0</b> | <b>8 348</b>                                                     | <b>3 419</b>       | <b>3 002</b>           | <b>39 857</b> |
| dont dotations et reprises |               |          | - d'exploitation 919<br>- financières 7 429<br>- exceptionnelles | 4 268<br>2 153     |                        |               |

#### 4.11 Dettes financières

| <i>Organismes<br/>prêteurs</i>         | <i>Montants<br/>nets<br/>31/12/21</i> | <i>Variation</i> | <i>Montants<br/>nets<br/>31/12/22</i> |
|----------------------------------------|---------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| Découverts bancaires                   | 4 874                                 | -4 003           | 871                                   |
| Intérêts courus                        | 0                                     | 0                | 0                                     |
| <i>Établissements de crédit</i>        | <i>4 874</i>                          | <i>-4 003</i>    | <i>871</i>                            |
| Dépôts et cautionnement reçus          | 36                                    | 0                | 36                                    |
| Dettes rattachées à des participations | 100 383                               | 27 177           | 127 560                               |
|                                        | <b>105 293</b>                        | <b>23 174</b>    | <b>128 467</b>                        |

#### 4.12 Dettes d'exploitation

| (k€)                                            | 31/12/21       | Variation      | 31/12/22       |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Avances et acomptes reçus sur commandes         | 10             | 309            | 319            |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés        | 160 098        | -31 548        | 128 550        |
| Dettes fiscales et sociales                     | 68 167         | -9 290         | 58 877         |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 2 310          | 3              | 2 313          |
| Autres dettes                                   | 274 549        | 70 441         | 344 990        |
| <b>Valeurs brutes</b>                           | <b>505 134</b> | <b>29 915</b>  | <b>535 049</b> |
| <b>Valeurs nettes</b>                           | <b>505 134</b> | <b>29 915</b>  | <b>535 049</b> |
| Produits constatés d'avance                     | 82 257         | -51 210        | 31 047         |
| <b>Valeurs nettes</b>                           | <b>82 257</b>  | <b>-51 210</b> | <b>31 047</b>  |

Le poste Autres dettes intègre 234.000 K€ d'avance en compte courant d'ICADE SA au 31/12/2022 contre 206.093 K€ au 31/12/2021.

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>31/12/22</i> | <i>31/12/21</i> |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Intérêts courus à recevoir sur créances rattachées à des participations | 7 856           | 2 445           |
| Clients et comptes rattachés (FAE)                                      | 63 922          | 58 191          |
| Etat - produits à recevoir                                              | 115             | 115             |
| Associés comptes courants intérêts courus à payer                       | 45              | 45              |
| Intérêts courus à recevoir                                              | 0               | 0               |
|                                                                         | <b>71 938</b>   | <b>60 796</b>   |

##### Charges à payer

| <i>(K€)</i>                                                        | <i>31/12/22</i> | <i>31/12/21</i> |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés (FNP)                     | 122 882         | 157 150         |
| Dettes provisionnées pour congés payés                             | 4 766           | 4 600           |
| Autres charges à payer                                             | 4 571           | 4 104           |
| Charges sociales s/ prov. Congés payés à payer                     | 2 159           | 2 084           |
| Charges sociales s/ Autres charges à payer                         | 5 131           | 4 220           |
| Charges fiscales sur congés payés                                  | 179             | 173             |
| Etat - charges à payer                                             | 656             | 825             |
| Associés comptes courants intérêts courus à payer                  | 1 453           | 619             |
| Intérêts courus à payer                                            | 0               | 0               |
| Intérêts courus à payer sur dettes rattachées à des participations | 560             | 383             |
|                                                                    | <b>142 357</b>  | <b>174 158</b>  |

## 5. ENGAGEMENTS HORS BILAN

| <i>(k€)</i>                      | <i>Exercice 2022</i> | <i>Exercice 2021</i> |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Avals et cautions, donnés        | 182 546              | 2 594                |
| Garanties de passifs données     |                      | 0                    |
| QP des dettes SCI de promotion   |                      |                      |
| Réservations promoteur           | 72 977               | 69 746               |
| Engagements donnés sur CPI       |                      | 0                    |
| Location Simple                  | 17 844               | 17 913               |
| Autres engagements donnés        | 137 268              | 151 281              |
| <b><i>Engagements donnés</i></b> | <b>410 635</b>       | <b>241 534</b>       |

| <i>(k€)</i>                           | <i>Exercice 2022</i> | <i>Exercice 2021</i> |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Aval et cautions reçus                | 16 615               | 15 479               |
| Garanties de passifs reçues           |                      | 0                    |
| Lignes de crédit reçues non utilisées | 106 000              | 63 907               |
| Promesses d'achat reçues              |                      |                      |
| Engagements recus sur CPI             |                      | 0                    |
| Réservations promotion reçues         | 72 977               | 69 746               |
| Autres engagements reçus              | 137 268              | 151 281              |
| <b><i>Engagements reçus</i></b>       | <b>332 860</b>       | <b>300 413</b>       |

6. TABLEAU DES EFFECTIFS

La situation de l'effectif rémunéré au 31 décembre 2022 se présente comme suit :

| Catégorie             | Salariés de<br>l'entreprise | Personnel mis à<br>disposition de<br>l'entreprise | Total |
|-----------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|-------|
| Cadres (et assimilés) | 526                         |                                                   | 526   |
| Employés              | 281                         |                                                   | 281   |
|                       | 807                         |                                                   | 807   |

**7. INFORMATION SUR LA SITUATION FISCALE DIFFEREE OU LATENTE**

| <i>Nature des indications</i>           | <i>31/12/2021</i> |            |            | <i>31/12/2022</i> |            |            |
|-----------------------------------------|-------------------|------------|------------|-------------------|------------|------------|
|                                         | <i>Base</i>       | <i>IDA</i> | <i>IDP</i> | <i>Base</i>       | <i>IDA</i> | <i>IDP</i> |
| RSI & effort construction               | 783               | 261        |            | 617               | 170        |            |
| Participation                           |                   |            |            |                   |            |            |
| Ecart d'evaluation                      |                   |            |            |                   |            |            |
| Provision sur immobilisation financière | 1 231             | 410        |            | 1 231             | 339        |            |
| Provision pour dépréciation des stocks  | 1 824             | 608        |            | 1 774             | 488        |            |
| Provision sur créances                  | 2 079             | 693        |            | 1 359             | 374        |            |
| Provision pour autres risques           | 17 791            | 5 930      |            | 23 759            | 6 534      |            |
| Provision pour indemnités de carrières  | 9 353             | 3 118      |            | 7 418             | 2 040      |            |
| Provision pour charges                  |                   | 0          |            |                   | 0          |            |
|                                         | 33 061            | 11 020     |            | 36 158            | 9 943      |            |

## **8. Evènements postérieurs à la clôture**

Par décision de l'associé unique du 21 avril 2023, le poste de Président de la société est assuré par Monsieur Nicolas JOLY à compter de cette date.

## FILIALES ET PARTICIPATIONS

| NOM SOCIETE                                      | Pourcentage détenu<br>en % | Valeur comptable | Capital    | CAPITAUX<br>PROPRES hors<br>Capital |
|--------------------------------------------------|----------------------------|------------------|------------|-------------------------------------|
| SCI LES RIVAGES DE LA MEDITERRANEE               | 99,00%                     | 198,00           | 200,00     | -998,00                             |
| SNC DU CASTILLET                                 | 99,00%                     | 198,00           | 200,00     | -766,32                             |
| SARL B.A.T.I.R. ENTREPRISES                      | 100,00%                    | 32 000,00        | 32 000,00  | -103 792,00                         |
| SARL FONCTERE ESPACE ST CHARLES                  | 86,00%                     | 4 080,00         | 8 000,00   | -5 501,00                           |
| SARL MONTPELLIERAINE RENOVATION                  | 86,00%                     | 4 080,00         | 8 000,00   | -9 635 399,00                       |
| SCI ST CHARLES PARVIS SUD                        | 58,00%                     | 116,00           | 200,00     | -78,31                              |
| SARL MSH                                         | 100,00%                    | 109 688,00       | 109 688,00 | 10 761,00                           |
| SARL GROUPE ELLUL/PARA-BRUGUIERE                 | 100,00%                    | 8 000,00         | 8 000,00   | -563 666,00                         |
| SCI LE CLOS DU MONESTIE                          | 99,90%                     | 999,00           | 1 000,00   | 482,09                              |
| SCI LES ANGLES II                                | 75,50%                     | 755,00           | 1 000,00   | 440,74                              |
| SNC LES MARINAS DEL SOL                          | 99,90%                     | 999,00           | 1 000,00   | -9 142,76                           |
| SCI LES JARDINS D'HARMONY                        | 99,90%                     | 999,00           | 1 000,00   | -7 745,57                           |
| SNC MEDITERRANEE GRAND ARC                       | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00   | -22 025,00                          |
| SCI ROYAL PALMERAIE                              | 99,90%                     | 999,00           | 1 000,00   | 1 788,00                            |
| SCI LES JARDINS DU CONSULAT                      | 99,00%                     | 1 584,00         | 1 600,00   | -401,33                             |
| SCI DOMAINE DE BEL AIR                           | 75,00%                     | 1 200,00         | 1 600,00   | -883,25                             |
| SCI DOMAINE DES FLEURS                           | 67,00%                     | 70 695,43        | 1 600,00   | 0,00                                |
| SCI CAMPUS VICTOR SCHOELCHER                     | 67,00%                     | 235 340,00       | 1 600,00   | -3 136,37                           |
| SCI LES JARDINS DES PENSEES                      | 99,00%                     | 198,00           | 200,00     | -126,00                             |
| SCI LE BUCENTAURE 2                              | 99,00%                     | 198,00           | 200,00     | -64,98                              |
| SCI BEL CANTO                                    | 66,00%                     | 1 056,00         | 1 600,00   | 0,00                                |
| SARL CAPRI PIERRE                                | 99,92%                     | 40 002,62        | 18 240,00  | 2 231 288,00                        |
| 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   | 237 152,00                          |
| SCI LES FLORIANES DE ST CYPRIEN                  | 80,00%                     | 800,00           | 1 000,00   | 205,72                              |
| SNC CHARLES                                      | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00   | 9 122,96                            |
| SCI TERRASSE GARONNE                             | 49,00%                     | 490,00           | 1 000,00   | 3 171,00                            |
| SCI MONNAIE GOUVERNEURS                          | 70,00%                     | 700,00           | 1 000,00   | 67 901,65                           |
| SCI RESIDENCE DU PARC                            | 37,50%                     | 375,00           | 1 000,00   | 0,00                                |
| SCI STRASBOURG RUE DE LA LISIERE / SCI STEPHANIE | 33,00%                     | 330,00           | 1 000,00   | 0,00                                |
| SCI LES SYMPHONIES                               | 66,70%                     | 667,00           | 1 000,00   | -3 071,00                           |
| SNC LE POSEIDON                                  | 100,00%                    | 850,00           | 850,00     | 13 561,53                           |
| 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   | -10 286,99                          |
| SCI BRENIER                                      | 95,00%                     | 950,00           | 1 000,00   | -17,06                              |
| SCI LES RESTANQUES                               | 25,00%                     | 381,12           | 1 524,00   | -63,00                              |
| SCI LES PORTES DE RUEIL                          | 50,00%                     | 762,24           | 1 525,00   | -111,00                             |
| SNC PARC ROY D'Espagne                           | 50,00%                     | 750,00           | 1 500,00   | -1 766,22                           |
| SCI 7 AV JEAN DE LA FONTAINE                     | 50,00%                     | 152 749,00       | 1 000,00   | -83,26                              |
| SNC MARSEILLE PINATEL                            | 50,00%                     | 50,00            | 100,00     | -1 555,99                           |
| SCI LILLE LE BOIS VERT                           | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00   | 0,00                                |
| SNC RUEIL CHARLES FLOQUET                        | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00   | -5 197,00                           |
| SCI VALENCIENNES RESIDENCE DE L'HIPPODROME       | 75,00%                     | 750,00           | 1 000,00   | 1 332,00                            |
| SCI BOULOGNE SEINE D2                            | 17,33%                     | 173,30           | 1 000,00   | 13 172,00                           |
| SCI BOULOGNE VILLE A2C                           | 17,53%                     | 175,30           | 1 000,00   | 29 163,00                           |
| SCI BOULOGNE VILLE A2D                           | 16,94%                     | 169,40           | 1 000,00   | -120,00                             |
| SCI BOULOGNE VILLE A2E                           | 16,94%                     | 169,40           | 1 000,00   | -72,00                              |
| SCI BOULOGNE VILLE A2F                           | 16,94%                     | 169,40           | 1 000,00   | -9 873,00                           |
| SCI BOULOGNE PARC B1                             | 18,23%                     | 182,30           | 1 000,00   | -7 608,00                           |
| SCI BOULOGNE 3-5 RUE DE LA FERME                 | 13,21%                     | 132,10           | 1 000,00   | -1 454,00                           |
| SCI BOULOGNE PARC B2                             | 17,30%                     | 173,00           | 1 000,00   | 91 919,00                           |
| SCI LIEUSAINTE RUE DE PARIS                      | 50,00%                     | 800,00           | 1 600,00   | -14 031,00                          |
| SCI BOULOGNE PARC B3A                            | 16,94%                     | 169,40           | 1 000,00   | -8 925,00                           |
| SCI BOULOGNE PARC B3F                            | 16,94%                     | 169,40           | 1 000,00   | -14 315,00                          |
| SNC CAPRI DANTON                                 | 0,01%                      | 1,00             | 1 000,00   | 0,00                                |
| SCI FRESNES PASTEUR                              | 49,00%                     | 74,70            | 152,45     | 0,00                                |
| SCI COUPOLE DE PUTEAUX                           | 33,33%                     | 500,00           | 1 500,00   | 0,00                                |
| SCI ROTONDE DE PUTEAUX                           | 33,33%                     | 500,00           | 1 500,00   | 0,00                                |
| SAS AD2B                                         | 100,00%                    | 36 999,00        | 37 000,00  | -589 948,00                         |
| SCI CHATILLON AVENUE DE PARIS                    | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00   | 23 372,00                           |
| SCI FRANCONVILLE 1 RUE DES MARAIS                | 49,90%                     | 499,00           | 1 000,00   | -2 375,00                           |
| SCI ESSEY LES NANCY                              | 75,00%                     | 111 935,69       | 17 684,08  | 0,00                                |
| SCI LE CERCLE DES ARTS                           | 37,50%                     | 375,00           | 1 000,00   | 0,00                                |
| SCI LES ARCHES D'ARS                             | 75,00%                     | 750,00           | 1 000,00   | 0,00                                |
| SCI ERSTEIN ZAC DE LA FILATURE                   | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00   | 4 410,00                            |
| SCI LA SUCRERIE                                  | 37,50%                     | 375,00           | 1 000,00   | 91 497,00                           |
| 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  | 6 202,00                            |
| SCI LE PERREUX ZAC DU CANAL                      | 72,50%                     | 1 160,00         | 1 600,00   | -198,00                             |
| SNC ESPACE VILLEPECLE                            | 25,00%                     | 381,12           | 1 500,00   | -403,00                             |
| SCI BOULOGNE VILLE A3 LA                         | 17,40%                     | 174,00           | 1 000,00   | -2 632,00                           |
| SNC NANTERRE MH 17                               | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00   | -33 286,00                          |
| SNC SOISY AVENUE KELLERMANN                      | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00   | -22 084,00                          |
| SCI SAINT FARGEAU HENRI IV                       | 60,00%                     | 4 500,00         | 7 500,00   | -7,00                               |
| SCI ORLEANS ST JEAN LES CEDRES                   | 49,00%                     | 490,00           | 1 000,00   | 0,00                                |
| SCI RUE DE LA VILLE                              | 90,00%                     | 900,00           | 1 000,00   | -4 195,00                           |
| SCI BEAU RIVAGE                                  | 90,00%                     | 900,00           | 1 000,00   | -72,00                              |
| SCI RUE DU 11 NOVEMBRE                           | 99,00%                     | 990,00           | 1 000,00   | -224,00                             |

## FILIALES ET PARTICIPATIONS

| NOM SOCIETE                             | Pourcentage détenu<br>en % | Valeur comptable | Capital      | CAPITAUX<br>PROPRES hors<br>Capital |
|-----------------------------------------|----------------------------|------------------|--------------|-------------------------------------|
| SCI RUE DU MOULIN                       | 99,00%                     | 990,00           | 1 000,00     | -52 527,00                          |
| SCI IMPASSE DU FORT                     | 99,00%                     | 990,00           | 1 000,00     | 265,00                              |
| SCI RUE CHATEAUBRIAND                   | 99,00%                     | 990,00           | 1 000,00     | -83 248,00                          |
| SCI AVENUE DE GUISE                     | 99,00%                     | 990,00           | 1 000,00     | -246,00                             |
| CREDIT MUTUEL                           |                            | 12,00            |              | 0,00                                |
| SCI LE GRAND CHENE                      | 100,00%                    | 1 000,00         | 1 000,00     | -781,22                             |
| DUGUESCLIN DEVELOPPEMENT                | 100,00%                    | 8 539 696,00     | 1 015 000,00 | 2 258 248,00                        |
| SCI HAGUENAU RUE DU FOULON              | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | -120,00                             |
| SNC LE CARLES                           | 0,10%                      | 1,00             | 1 000,00     | 0,00                                |
| SNC URBAVIA                             | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 0,00                                |
| SCI GERTWILLER 1                        | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 0,00                                |
| SCCV VILLAS DU PARC                     | 99,00%                     | 990,00           | 1 000,00     | -10,00                              |
| SCI RUE BARBUSSE                        | 99,00%                     | 990,00           | 1 000,00     | 65 858,00                           |
| SCCV ROUBAIX RUE DE L'OUEST             | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 175,00                              |
| SCI LES TERRASSES DES COSTIERES         | 60,00%                     | 600,00           | 1 000,00     | -1 241,00                           |
| SCI CHAMPS SUR MARNE RIVE GAUCHE        | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | -103,00                             |
| SCI BOULOGNE SEINE D3 PP                | 33,33%                     | 333,30           | 1 000,00     | 196 048,00                          |
| SCI BOULOGNE SEINE D3 D1                | 16,94%                     | 169,40           | 1 000,00     | -52 813,00                          |
| SCI BOULOGNE SEINE D3 E                 | 16,94%                     | 169,40           | 1 000,00     | -48 925,00                          |
| SCI BOULOGNE SEINE D3 DEF               | 27,82%                     | 278,20           | 1 000,00     | 56 411,00                           |
| SCI BOULOGNE SEINE D3 ABC               | 27,82%                     | 278,20           | 1 000,00     | -2 015,00                           |
| SCI BOULOGNE SEINE D3 F                 | 16,94%                     | 169,40           | 1 000,00     | 26 489,00                           |
| SCI BOULOGNE SEINE D3 C1                | 16,94%                     | 169,40           | 1 000,00     | 30 861,00                           |
| SCCV SAINTE MARGUERITE                  | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 136 843,00                          |
| SNC ROBINI                              | 50,00%                     | 1 000,00         | 2 000,00     | 1 224,00                            |
| SSCV LES PATIOS D'OR                    | 80,00%                     | 800,00           | 1 000,00     | 0,00                                |
| SCI DES AUBEPINES                       | 60,00%                     | 600,00           | 1 000,00     | -2,00                               |
| SCI DES BELLES DAMES                    | 66,70%                     | 667,00           | 1 000,00     | -251,00                             |
| SCI PLESSIS LEON BLUM                   | 80,00%                     | 800,00           | 1 000,00     | 6 121,00                            |
| SCCV RICHET                             | 99,90%                     | 510,00           | 1 000,00     | 12 459,00                           |
| SCI BOULOGNE PARC B4B                   | 20,00%                     | 200,00           | 1 000,00     | 173,00                              |
| SCI ID                                  | 53,00%                     | 530,00           | 1 000,00     | 173,00                              |
| SARL CŒUR DE VILLE                      | 70,00%                     | 3 500,00         | 5 000,00     | -21 051,00                          |
| SCI CLAUSE MESNIL                       | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | -47,00                              |
| SCCV ROUEN VIP                          | 99,00%                     | 990,00           | 1 000,00     | 99 183,00                           |
| SCCV OVALIE 14                          | 80,00%                     | 800,00           | 1 000,00     | -8 749,48                           |
| SCCV VILLA ALBERA                       | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | -141,50                             |
| SCCV ARKADEA LA ROCHELLE                | 99,00%                     | 140 770,00       | 1 000,00     | 94 366,74                           |
| SCCV FLEURY MEROGIS LOT 1.1             | 70,00%                     | 700,00           | 1 000,00     | 23,00                               |
| SCCV FLEURY MEROGIS LOT 1.2             | 70,00%                     | 700,00           | 1 000,00     | 0,00                                |
| SCCV FLEURY MEROGIS LOT 3               | 99,90%                     | 432 142,50       | 1 000,00     | 3 361,00                            |
| SCCV L'ENTREPOT MALRAUX                 | 65,00%                     | 3 250,00         | 5 000,00     | 0,00                                |
| SCCV CERGY LES PATIOS D'OR              | 80,00%                     | 671,00           | 1 000,00     | 0,00                                |
| SCCV MULHOUSE LES PATIOS D'OR           | 40,00%                     | 400,00           | 1 000,00     | -952,00                             |
| SCCV CLERMONT-FERRAND LA MONTAGNE       | 90,00%                     | 900,00           | 1 000,00     | 0,00                                |
| SCCV NICE GARE DU SUD                   | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | -73 516,26                          |
| SCCV COLOMBES MARINE LOT A              | 70,00%                     | 700,00           | 1 000,00     | -34 492,00                          |
| SCCV COLOMBES MARINE LOT B              | 10,00%                     | 100,00           | 1 000,00     | -2 794,00                           |
| SCCV COLOMBES MARINE LOT D              | 10,00%                     | 100,00           | 1 000,00     | 3 921,68                            |
| SCCV COLOMBES MARINE LOT H              | 10,00%                     | 100,00           | 1 000,00     | -1 270,00                           |
| SEP COLOMBES MARINE                     | 25,00%                     | 0,00             |              | 0,00                                |
| SCI CLAYE SOUILLY L'OREE DU BOIS        | 80,00%                     | 800,00           | 1 000,00     | -40 886,00                          |
| SCI BONDOUFLE - LES PORTES DE BONDOUFLE | 80,00%                     | 800,00           | 1 000,00     | 215 546,00                          |
| SCCV ECOPARK                            | 90,00%                     | 900,00           | 1 000,00     | 77,00                               |
| SCI FI BAGNOLET                         | 65,00%                     | 1 950,00         | 3 000,00     | 0,00                                |
| SCI ARKADEA TOULOUSE LARDENNE           | 99,00%                     | 990,00           | 1 000,00     | -1 058,89                           |
| SCCV 25 BOULEVARD ARMEE DES ALPES       | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | -5 353,69                           |
| SCCV HORIZON PROVENCE                   | 58,00%                     | 580,00           | 1 000,00     | 1 264,13                            |
| SCI ARKADEA LYON CROIX ROUSSE           | 70,00%                     | 700,00           | 1 000,00     | 4 646,32                            |
| SNC SEINE CONFLUENCE                    | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 530 573,00                          |
| SCCV SETE QUAI DE BOSC                  | 90,00%                     | 900,00           | 1 000,00     | -1 136,82                           |
| SCCV LES RIVES DE SEINE BOULOGNE YC2    | 80,00%                     | 800,00           | 1 000,00     | -339,00                             |
| SCI BLACK SWANS                         | 85,00%                     | 850,00           | 1 000,00     | 86 676,00                           |
| SCI BLACK SWANS TOUR B                  | 85,00%                     | 850,00           | 1 000,00     | -6 350,00                           |
| SCCV ORCHIDEES                          | 51,00%                     | 510,00           | 1 000,00     | 104 405,00                          |
| SCCV MEDICADE                           | 80,00%                     | 800,00           | 1 000,00     | 4 177,00                            |
| SCI PERPIGNAN LESAGE                    | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 0,00                                |
| SNC TRIGONE NIMES                       | 49,00%                     | 490,00           | 1 000,00     | -418 515,00                         |
| SCCV BAILLY CENTRE VILLE                | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 554 803,00                          |
| SCCV MONTHELRY LA CHAPELLE              | 99,90%                     | 999,00           | 1 000,00     | 4 881,00                            |
| SCI ARKADEA MARSEILLE SAINT VICTOR      | 51,00%                     | 510,00           | 1 000,00     | -102 468,89                         |
| SCCV SAINT FARGEAU 23 FONTAINEBLEAU     | 70,00%                     | 701,00           | 1 000,00     | 43 124,00                           |
| SCCV CARENA                             | 51,00%                     | 510,00           | 1 000,00     | -953,00                             |
| SCCV BLACK SWANS TOUR C                 | 85,00%                     | 850,00           | 1 000,00     | 127 574,00                          |
| SCI LES ROBES D'AIRAIN                  | 60,00%                     | 600,00           | 1 000,00     | 50 159,00                           |
| SCI CAPITAINE BASTIEN                   | 80,00%                     | 800,00           | 1 000,00     | -2 994,00                           |
| SCCV THERESIANUM-CARMELITES             | 65,00%                     | 650,00           | 1 000,00     | 0,00                                |
| SCI PERPIGNAN CONSERVATOIRE             | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 11 057,00                           |
| SCI LILLE WAZEMMES                      | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | -92 999,22                          |
| SCCV ANTONY                             | 100,00%                    | 1 094 423,04     | 1 000,00     | 820 738,00                          |

## FILIALES ET PARTICIPATIONS

| NOM SOCIETE                                         | Pourcentage détenu<br>en % | Valeur comptable | Capital      | CAPITAUX<br>PROPRES hors<br>Capital |
|-----------------------------------------------------|----------------------------|------------------|--------------|-------------------------------------|
| SCCV SAINT FARGEAU LEROY BEAUFILS                   | 65,00%                     | 650,00           | 1 000,00     | -10 871,00                          |
| SCI SAINT ANDRE LEZ LILLE - LES JARDINS DE TASSIGNY | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 110 679,00                          |
| SCCV CARIVRY                                        | 51,00%                     | 510,00           | 1 000,00     | 159 757,00                          |
| SCCV L'ETOILE HOCHÉ                                 | 60,00%                     | 600,00           | 1 000,00     | 82 361,53                           |
| SCCV LES PINS D'ISABELLA                            | 49,90%                     | 499,00           | 1 000,00     | 181 551,57                          |
| SCCV LES COTEAUX LAURENTINS                         | 99,90%                     | 9 990,00         | 10 000,00    | 841 892,41                          |
| SCCV CARETO                                         | 51,00%                     | 510,00           | 1 000,00     | -3 148 531,70                       |
| SNC MASSY VILGENIS                                  | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | -48 476,00                          |
| SCCV MASSY CHÂTEAU                                  | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 3 719 934,00                        |
| SCCV MASSY PARC                                     | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 2 048 009,00                        |
| SCCV NEUILLY SUR MARNE QMB 10 B                     | 44,45%                     | 444,45           | 1 000,00     | 834 454,00                          |
| SCCV VITA NOVA                                      | 70,00%                     | 700,00           | 1 000,00     | 41 129,00                           |
| SCCV NEUILLY SUR MARNE QMB 1 A                      | 44,45%                     | 444,45           | 1 000,00     | 481 883,00                          |
| SCCV LE RAINCY RSS                                  | 50,00%                     | 1 000,00         | 2 000,00     | -36 859,00                          |
| SCCV LE MESNIL SAINT DENIS SULLY                    | 90,00%                     | 900,00           | 1 000,00     | -1 351 526,00                       |
| SAS LE CLOS DES ARCADES                             | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | -1 039 318,00                       |
| SCCV CUGNAUX LEO LAGRANGE                           | 50,00%                     | 800,00           | 1 600,00     | -35 715,94                          |
| SCCV LES BERGES DE FLACOURT                         | 65,00%                     | 1,00             | 1 000,00     | 336 571,00                          |
| SCCV LE PLESSIS ROBINSON ANCIENNE POSTE             | 75,00%                     | 750,00           | 1 000,00     | -59 574,00                          |
| SCCV QUAI 56                                        | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 221 941,85                          |
| SCCV LE PIAZZA                                      | 70,00%                     | 70,00            | 100,00       | -169 981,00                         |
| SCCV ICAGIR RSS TOURS                               | 50,00%                     | 1 000,00         | 2 000,00     | 9 477,00                            |
| SCCV ASNIERES LOT B8 B9                             | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | -340 829,00                         |
| SCCV SAINT FARGEAU 82-84 AVENUE DE FONTAINEBLEAU    | 70,00%                     | 700,00           | 1 000,00     | 102 525,00                          |
| SAS PARIS 15 VAUGIRARD LOT A                        | 50,00%                     | 2 500,00         | 5 000,00     | -1 334 020,00                       |
| SCCV PARIS 15 VAUGIRARD LOT C                       | 50,00%                     | 2 500,00         | 5 000,00     | -2 643,00                           |
| SCCV SARCELLES - RUE DU 8 MAI 1945                  | 100,00%                    | 379 510,00       | 1 000,00     | 1 077 736,00                        |
| SCCV SARCELLES - RUE DE MONFLEURY                   | 100,00%                    | 130 510,00       | 1 000,00     | -23 881,00                          |
| SCCV MASSY PARC 2                                   | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 421 529,00                          |
| SCCV CANTEROUX                                      | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 119 977,86                          |
| SCCV SOHO                                           | 51,00%                     | 510,00           | 1 000,00     | 388,00                              |
| SCCV IKP NIMES CRESPON                              | 51,00%                     | 510,00           | 1 000,00     | -43 885,88                          |
| SCCV BEARN                                          | 65,00%                     | 650,00           | 1 000,00     | 692 633,00                          |
| SCCV ASNIERES PARC B2                               | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | -537 822,00                         |
| SCCV PERPIGNAN AVENUE D'ARGELES                     | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 141 703,00                          |
| SCCV 117 AVENUE DE STRASBOURG                       | 70,00%                     | 700,00           | 1 000,00     | 723 081,00                          |
| SCCV MARCEL PAUL VILLEJUIF                          | 60,00%                     | 600,00           | 1 000,00     | 2 468 082,00                        |
| SCCV MAISON FOCH                                    | 40,00%                     | 400,00           | 1 000,00     | 18 549,47                           |
| SCCV CHATENAY MALABRY LA VALLEE                     | 100,00%                    | 1 088 655,38     | 1 000,00     | 1 342 253,00                        |
| SCCV LOT 2G2 IVRY CONFLUENCES                       | 51,00%                     | 510,00           | 1 000,00     | -3 830,00                           |
| SCCV LA PEPINIERE                                   | 100,00%                    | 164 440,00       | 1 000,00     | 296 698,00                          |
| SCCV NICE CARRE VAUBAN                              | 95,00%                     | 950,00           | 1 000,00     | 626 937,33                          |
| SNC IP1R                                            | 99,99%                     | 9 999,00         | 10 000,00    | 21 191 716,00                       |
| SNC IP2T                                            | 99,99%                     | 9 999,00         | 10 000,00    | -45 224,00                          |
| SNC IP3M                                            | 99,99%                     | 9 999,00         | 10 000,00    | -441 530,00                         |
| SCCV NGICADE MONTPELLIER OVALIE                     | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 366 643,83                          |
| SCCV MARCEL GROSMEIL VILLEJUIF                      | 60,00%                     | 600,00           | 1 000,00     | 936 635,00                          |
| SCCV LILLE CARNOT                                   | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 1 779 479,00                        |
| SCCV NORMANDIE LA REUNION                           | 65,00%                     | 650,00           | 1 000,00     | 127 128,00                          |
| SCCV DU SOLEIL                                      | 50,00%                     | 1 000,00         | 2 000,00     | -5 464,00                           |
| SCCV URBAN IVRY 94                                  | 99,90%                     | 999,00           | 1 000,00     | 1 196 901,00                        |
| SAS GAMBETTA SAINT ANDRE                            | 50,00%                     | 25 000,00        | 50 000,00    | -13 421,00                          |
| SAS ALLN DEVELOPPEMENT                              | 25,00%                     | 10 000,00        | 40 000,00    | -2 620 138,00                       |
| SCCV URBAT ICADE PERPIGNAN                          | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 1 515 053,45                        |
| SCCV DES YOLES NDDM                                 | 75,00%                     | 750,00           | 1 000,00     | 514 871,00                          |
| SCCV AVIATEUR LE BRIX                               | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 967 728,06                          |
| SAS SARVILEP                                        | 99,99%                     | 8 983 996,00     | 1 000 000,00 | 19 175 037,00                       |
| SCCV POMME CANELLE                                  | 60,00%                     | 600,00           | 1 000,00     | 48 964,00                           |
| SAS MONT DE TERRE                                   | 40,00%                     | 600,00           | 1 500,00     | 0,00                                |
| SCCV RS MAURETTES                                   | 50,00%                     | 500,00           | 1 000,00     | 3 030 502,08                        |
| 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     | 436 907,42                          |
| SCCV BRON CLAIRIERE C1C2                            | 51,00%                     | 510,00           | 1 000,00     | 2 002 358,32                        |
| SCCV BRON LA CLAIRIERE C3C4                         | 49,00%                     | 490,00           | 1 000,00     | 1 374 124,00                        |
| SCCV BRON LA CLAIRIERE D1D2                         | 49,00%                     | 490,00           | 1 000,00     | 921 892,00                          |
| SAS DES RIVES DU PETIT CHER                         | 50,00%                     | 5 000,00         | 10 000,00    | -41 262,00                          |
| SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 2                  | 60,00%                     | 600,00           | 1 000,00     | 81 202,00                           |
| SCCV ARGENTEUIL LES BUCHETTES                       | 99,90%                     | 999,00           | 1 000,00     | 0,00                                |
| SAS MEUDON TASSIGNY                                 | 40,00%                     | 4 000,00         | 10 000,00    | -7 702,00                           |
| SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 4                  | 60,00%                     | 600,00           | 1 000,00     | -86 448,00                          |
| SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5B                 | 60,00%                     | 600,00           | 1 000,00     | -56 864,00                          |
| SCCV QUINCONCES                                     | 33,33%                     | 1 000,00         | 3 000,00     | 5 096 870,06                        |
| SCCV YNOV CAMBACERES                                | 51,00%                     | 510,00           | 1 000,00     | 413 877,99                          |
| SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 5                  | 60,00%                     | 600,00           | 1 000,00     | -124 769,00                         |
| SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 6                  | 60,00%                     | 600,00           | 1 000,00     | -29 534,00                          |
| SAS MONTPELLIER SW                                  | 70,00%                     | 700,00           | 1 000,00     | 826 767,00                          |
| SCCV LES JARDINS DE CALIX IPS                       | 80,00%                     | 800,00           | 1 000,00     | 328 595,00                          |
| SCCV BOUL DEVELOPPEMENT                             | 65,00%                     | 650,00           | 1 000,00     | -102 878,00                         |
| SCCV BILL DEVELOPPEMENT                             | 65,00%                     | 650,00           | 1 000,00     | -64 610,00                          |
| SCCV PATIOS VERGERS                                 | 70,00%                     | 700,00           | 1 000,00     | 483 575,00                          |

## FILIALES ET PARTICIPATIONS

| NOM SOCIETE                             | Pourcentage détenu en % | Valeur comptable | Capital      | CAPITAUX PROPRES hors Capital |
|-----------------------------------------|-------------------------|------------------|--------------|-------------------------------|
| SCCV LILLE PREVOYANCE                   | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00     | -3 634,00                     |
| SCCV BOUSSY SAINT ANTOINE ROCHOPT       | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00     | 2 000 388,00                  |
| SCCV IXORA                              | 80,00%                  | 800,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SCCV CAP ALIZE                          | 80,00%                  | 800,00           | 1 000,00     | -38 704,00                    |
| SCCV HOUILLES JEAN JACQUES ROUSSEAU     | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00     | -168,00                       |
| SCCV IPSPF CHR1                         | 40,00%                  | 720,00           | 1 800,00     | 784,74                        |
| SCCV LORIENT GUESDE                     | 80,00%                  | 800,00           | 1 000,00     | 152 820,00                    |
| SCCV BOHRIE D2                          | 70,00%                  | 700,00           | 1 000,00     | 490 048,00                    |
| SCCV ARCHEVECHE                         | 40,00%                  | 400,00           | 1 000,00     | -246,80                       |
| SCCV CHATENAY MALABRY LA VALLEE LOT 1   | 50,10%                  | 501,00           | 1 000,00     | 631 460,00                    |
| SAS AD VITAM                            | 100,00%                 | 1 720 141,00     | 30 000,00    | 3 464 217,00                  |
| SAS BREST AMENAGEMENT                   | 50,00%                  | 5 000,00         | 10 000,00    | 2 298,00                      |
| SARL BEATRICE MORTIER IMMOBILIER - BMI  | 100,00%                 | 4 125 220,00     | 50 000,00    | 164 073,00                    |
| SNC URBAIN DES BOIS                     | 99,99%                  | 2 599 974,00     | 2 600 000,00 | -1 002 963,00                 |
| SCCV CARAIX                             | 51,00%                  | 510,00           | 1 000,00     | 152 446,92                    |
| SCCV NANTERRE HENRI BARBUSSE            | 66,67%                  | 1 000,00         | 1 500,00     | 2 069 365,00                  |
| SCCV PALOMBES                           | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00     | -172 377,74                   |
| SCCV 3 - BID1 LOGEMENT                  | 25,00%                  | 250,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SCCV 7 - B2A TOUR SEINE                 | 25,00%                  | 250,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SCCV 8 - B2A PARTICIPATIF               | 25,00%                  | 250,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SAS 9 - B2A CITE TECHNIQUE              | 25,00%                  | 10 000,00        | 40 000,00    | -10,00                        |
| SCCV TREVoux ORFEVRES                   | 65,00%                  | 650,00           | 1 000,00     | 77 138,37                     |
| SAS L'OREE                              | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00     | 140 038,00                    |
| SAS SURESNES LIBERTE                    | 70,00%                  | 700,00           | 1 000,00     | -7 294,00                     |
| SAS CLICHY 33 MEDERIC                   | 45,00%                  | 4 500,00         | 10 000,00    | -168,00                       |
| SCCV CERDAN                             | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00     | 175 539,00                    |
| SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 7      | 45,00%                  | 450,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SAS NEUILLY VICTOR HUGO                 | 54,00%                  | 4 320 000,00     | 8 000 000,00 | -2 077 315,00                 |
| SAS BREST COURBET                       | 50,00%                  | 5 000,00         | 10 000,00    | 0,00                          |
| SCCV MITTELWEG                          | 70,00%                  | 700,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SAS ICADE PIERRE POUR TOUS              | 100,00%                 | 10 000,00        | 10 000,00    | -8 360,00                     |
| SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 8      | 45,00%                  | 450,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SAS BONDY CANAL                         | 51,00%                  | 5 100,00         | 10 000,00    | -383 839,00                   |
| SCCV LES TERRASSES ENSOLEILLES          | 50,00%                  | 500,00           | 500,00       | -28 459,96                    |
| SCCV ARC EN CIEL                        | 51,00%                  | 510,00           | 1 000,00     | -13 767,00                    |
| SCCV ISSY ESTIENNE D'ORVES              | 75,00%                  | 750,00           | 10 000,00    | -32,00                        |
| SAS HOLDING TOULOUSE TONKIN JHF         | 79,60%                  | 7 960,00         | 10 000,00    | -439 590,00                   |
| SCCV OUEST VELLADA                      | 75,00%                  | 750,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SNC LE BOIS URBAIN                      | 0,10%                   | 1,00             | 1 000,00     | -63 126,00                    |
| SCCV DOMAINE DE LA CROIX                | 85,00%                  | 850,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SCCV ILE NAPOLEON                       | 70,00%                  | 700,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SAS RB GROUP                            | 50,10%                  | 17 758 125,00    | 46 100,00    | 13 437 882,00                 |
| SAS STEEN REHAB                         | 33,33%                  | 945 399,95       | 40 000,00    | -15 486 985,00                |
| SAS AMPERE 68                           | 80,00%                  | 8 000,00         | 10 000,00    | 0,00                          |
| SCCV IPSPF CHR2                         | 40,00%                  | 720,00           | 1 800,00     | 0,00                          |
| SCCV 86 FELIX EBOUE                     | 99,90%                  | 999,00           | 1 000,00     | -84 777,00                    |
| SCCV LUNEL FOURQUES                     | 51,00%                  | 510,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SCCV VILLENEUVE D'ASCQ - AVENUE DU BOIS | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SCCV ECHO LES MENUIRES                  | 60,00%                  | 600,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SCCV ACANTHE                            | 51,00%                  | 510,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SCCV COLOMBES AURIOL                    | 51,00%                  | 510,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SCCV ZAC REPUBLIQUE                     | 51,00%                  | 2 550,00         | 5 000,00     | -667,00                       |
| SCCV MEDOC 23                           | 49,90%                  | 499,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SCCV BRON CLAIRIERE F1                  | 51,00%                  | 510,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SAS JAURES GALLIENI                     | 55,00%                  | 5 500,00         | 10 000,00    | -12 250,00                    |
| SCCV MARSEILLE SMCL                     | 15,00%                  | 150,00           | 1 000,00     | -89 300,00                    |
| SCCV CŒUR CARNOLES                      | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SAS DE LA BERGERIE                      | 51,00%                  | 5 100,00         | 10 000,00    | 0,00                          |
| SCCV ARRAS MICHELET                     | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SCCV BRON CLAIRIERE G4                  | 49,00%                  | 490,00           | 1 000,00     | -1 555,00                     |
| SCCV STEEN SAINT MALO LA FONTAINE       | 33,33%                  | 500,00           | 1 500,00     | 0,00                          |
| SCCV STEEN LIBOURNE 1er RAC             | 33,33%                  | 500,00           | 1 500,00     | 0,00                          |
| SCCV STEEN DIJON JANIN                  | 33,33%                  | 500,00           | 1 500,00     | 0,00                          |
| SCCV STEEN PARIS 9 PETRELLE             | 33,33%                  | 500,00           | 1 500,00     | 0,00                          |
| SCCV STEEN ROANNE FOLLEREAU             | 33,33%                  | 500,00           | 1 500,00     | 0,00                          |
| SCCV MONTIGNY LOTS 1C/5A/5B             | 70,00%                  | 700,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SCCV LE PHARE D'ISSY                    | 75,00%                  | 750,00           | 1 000,00     | 0,00                          |
| SAS HOLDING CITY PARK LEVALLOIS         | 100,00%                 | 10 000,00        | 10 000,00    | 0,00                          |
| SAS VILLAS GINGKOS                      | 10,00%                  | 5 000,00         | 50 000,00    | 0,00                          |
| SAS BF3 SAINT RAPHAEL                   | 20,00%                  | 200,00           | 1 000,00     | -18 587                       |
| SCI VILLAS MARINES                      | 50,00%                  | 750,00           | 1 500,00     | -1 638,00                     |
| SNC ICADE PROMOTION TERTIAIRE           | 99,00%                  | 198,00           | 200,00       | 2 317 264,00                  |
| 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     | 0,00                          |
| SCI BSP SANTE                           | 1,00%                   | 100,00           |              | 0,00                          |
| SCCV ST DENIS LANDY 3                   | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00     | -26,00                        |
| SCI BSM du CHU de Nancy                 | 0,10%                   | 100,00           | 1 400 000,00 | 0,00                          |

| NOM SOCIETE                             | Pourcentage détenu en % | Valeur comptable | Capital       | CAPITAUX PROPRES hors Capital |
|-----------------------------------------|-------------------------|------------------|---------------|-------------------------------|
| SNC PLESSIS BOTANIQUE                   | 99,99%                  | 999 990,00       | 1 000 000,00  | -99 139,00                    |
| SNC GERLAND 1                           | 50,00%                  | 1 000,00         | 2 000,00      | 3,00                          |
| SNC GERLAND 2                           | 50,00%                  | 1 000,00         | 2 000,00      | 125,00                        |
| SNC CITE SANITAIRE NAZAIRIENNE          | 60,00%                  | 120,00           | 200,00        | 782,00                        |
| SNC DU CANAL SAINT LOUIS                | 99,99%                  | 500 000,00       | 500 000,00    | -18 090,00                    |
| SNC ICAPROM                             | 45,00%                  | 450,00           | 1 000,00      | -3 649,00                     |
| SCCV LE PERREUX CANAL                   | 100,00%                 | 450 725,00       | 1 000,00      | 12 864,00                     |
| SAS ARKADEA                             | 100,00%                 | 25 092 510,00    | 24 000 000,00 | -553 003,00                   |
| SAS CHRYSALIS DEVELOPPEMENT             | 35,00%                  | 12 950,00        | 37 000,00     | -29 175,00                    |
| SCCV MACDONALD BUREAUX                  | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00      | 13 474,00                     |
| SNC PARIS MACDONALD PROMOTION           | 99,00%                  | 990,00           | 1 000,00      | 166 511,00                    |
| SCI 15 AVENUE DU CENTRE                 | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00      | 2 941 226,00                  |
| SAS CORNE OUEST VALORISATION            | 25,00%                  | 250,00           | 1 000,00      | -1 040 051,00                 |
| SAS ICADE FF SANTE                      | 65,00%                  | 650,00           | 1 000,00      | 231 585,00                    |
| SCI BOURBON CORNELLE                    | 99,00%                  | 990,00           | 1 000,00      | -286,00                       |
| SCI ARKADEA FORT DE France              | 51,00%                  | 510,00           | 1 000,00      | -645 310,75                   |
| SCCV SKY 56                             | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00      | 171 103,00                    |
| SCCV OCEAN COMMERCEs                    | 99,90%                  | 999,00           | 1 000,00      | -101,00                       |
| SCCV SILOPARK                           | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00      | -30,00                        |
| SCCV TECHNOFFICE                        | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00      | -4 237,00                     |
| SARL LE LEVANT DU JARDIN                | 50,67%                  | 760,00           | 1 500,00      | 126 170,00                    |
| SAS OCEAN AMENAGEMENT                   | 49,00%                  | 4 900,00         | 10 000,00     | -52 412,00                    |
| SCI ARKADEA RENNES TRIGONE              | 51,00%                  | 510,00           | 1 000,00      | 198 539,00                    |
| SCI ARKADEA LYON CREPET                 | 65,00%                  | 650,00           | 1 000,00      | 0,00                          |
| SCCV LE SIGNAL LES AUXONS               | 51,00%                  | 510,00           | 1 000,00      | -22 528,00                    |
| SAS IBELYS                              | 5,00%                   | 5 000,00         | 100 000,00    | 98 397,00                     |
| 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      | 899 203,00                    |
| SCCV CASABONA                           | 51,00%                  | 510,00           | 1 000,00      | 1 192 535,00                  |
| SNC VERSAILLES PION                     | 99,00%                  | 9 900,00         | 10 000,00     | 174 440,00                    |
| SCCV GASTON ROUSSEL ROMAINVILLE         | 75,00%                  | 1 125,00         | 1 500,00      | 8 904 855,00                  |
| SAS WACKEN INVEST                       | 51,00%                  | 7 702 020,00     | 15 102 000,00 | 551 442,00                    |
| SCCV TOURNEFEUILLE LE PIRAC             | 90,00%                  | 900,00           | 1 000,00      | -49 622,00                    |
| SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 0      | 55,00%                  | 550,00           | 1 000,00      | -22 062,00                    |
| SAS ODESSA DEVELOPPEMENT                | 51,00%                  | 1 020 000,00     | 2 000 000,00  | 5 079 747,00                  |
| SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 3      | 60,00%                  | 600,00           | 1 000,00      | 29 994,00                     |
| SNC LH FLAUBERT                         | 99,90%                  | 999,00           | 1 000,00      | 7 869,00                      |
| SCCV DES RIVES DU PETIT CHER LOT 1      | 60,00%                  | 600,00           | 1 000,00      | -9 271,00                     |
| SAS NEWTON 61                           | 40,00%                  | 400,00           | 1 000,00      | 1 453 986,00                  |
| SCCV BRON LES TERRASSES L1 L2 L3 N3     | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00      | -44 401,00                    |
| SAS LA BAULME                           | 40,00%                  | 400,00           | 1 000,00      | -117,00                       |
| SCCV PALUDATE GUYART                    | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00      | -77 546,00                    |
| SCCV PIOM 1                             | 20,00%                  | 96 588,00        | 1 000,00      | -48 397,40                    |
| SCCV PIOM 2                             | 20,00%                  | 111 541,00       | 1 000,00      | 347 857,28                    |
| SCCV PIOM 3                             | 20,00%                  | 190 864,00       | 1 000,00      | 233 256,78                    |
| SCCV PIOM 4                             | 20,00%                  | 131 764,00       | 1 000,00      | -1 436,29                     |
| SCCV PIOM 5                             | 20,00%                  | 224 092,00       | 1 000,00      | 775 786,00                    |
| SCCV 1 - B1C1 SEINE BUREAUX             | 25,00%                  | 250,00           | 1 000,00      | 0,00                          |
| SCCV 2 - B1D1 BUREAUX                   | 25,00%                  | 250,00           | 1 000,00      | 0,00                          |
| SCCV 4 - COMMERCEs                      | 25,00%                  | 250,00           | 1 000,00      | 0,00                          |
| SCCV 5 - B1C1 HOTEL                     | 25,00%                  | 250,00           | 1 000,00      | 0,00                          |
| SCCV 6 - B1C3 COWORKING                 | 25,00%                  | 250,00           | 1 000,00      | 0,00                          |
| SCCV PIOM 7                             | 20,00%                  | 200,00           | 1 000,00      | 126 624,98                    |
| SCCV PIOM 8                             | 20,00%                  | 200,00           | 1 000,00      | 0,00                          |
| SCCV BRON LES TERRASSES A1 A2 A3 A4     | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00      | 0,00                          |
| SAS 10 - COMMERCEs B1A4 ET B1B1B3       | 25,00%                  | 10 000,00        | 40 000,00     | -213,00                       |
| SCCV BRON CLAIRIERE B                   | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00      | -134,00                       |
| SCCV ECOLE DE LA REPUBLIQUE             | 50,00%                  | 500,00           | 1 000,00      | 0,00                          |
| SAS REPRENDRE RACINE                    | 51,00%                  | 51,00            | 100,00        | -66 863,00                    |
| 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                          |

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 30 JUIN 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le trente 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 2022
- Le rapport général des commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022
- 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 :

1. Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et quitus au Président ;
2. Affectation des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
3. 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 ;
4. Pouvoirs en vue de l'accomplissement des formalités.

\*\*\*

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 2022, tels qu'ils lui ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 18.550.460,30 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 2022.

### **DEUXIEME DECISION**

L'Associé Unique, sur proposition du Président, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022, soit 18.550.460,30 euros, de la manière suivante :

|                                                           |                        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|
| Résultat de l'exercice :                                  | 18.550.460,30 €        |
| Diminué des sommes affectées au compte « Réserve légale » | 0 €                    |
| Augmenté du « Report à Nouveau » antérieur                | 69.449.433,03 €        |
| <i>Soit un bénéfice distribuable de :</i>                 | <i>87.999.893,33 €</i> |
| Dividende distribué à l'Associé Unique :                  | 0 €                    |
| Solde affecté au compte « Report à Nouveau »              | 87.999.893,33 €        |

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 87.999.893,33 €.

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 |
|----------|--------------------|------------------|--------------------|--------------|-------------------|
| 2019     | 2020               | 7 420 864        | -                  | NA           | -                 |
| 2020     | 2021               | 7 420 864        | -                  | NA           | -                 |
| 2021     | 2022               | 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           |
|-----------------------|------------------|------------------|--------------|-----------------------|-----------------|
| 2019                  | 7 420 864        | 6,74 €           | NA           | Report à nouveau      | 50.016.623,36 € |
| 2020                  | 7 420 864        | -                | NA           | Report à nouveau      | -               |
| 2021                  | 7 420 864        | -                | NA           |                       | -               |
| 2022                  | 7 420 864        | -                | NA           |                       | -               |

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

---

### **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 2022.

### **QUATRIEME DECISION**

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

\* \* \*

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



---

**La société ICADE**  
Représentée par son Directeur Général,  
Monsieur Nicolas JOLY