

1.3. Compte de résultat consolidé

K€	Notes	Valeurs	Valeurs
		Nettes N	Nettes N-1
Produits d'exploitation		302 672	329 208
Chiffre d'affaires	5.1	344 692	327 794
Autres produits d'exploitation	5.1	-42 020	1 414
Charges d'exploitation	5.2	308 894	326 393
Achats consommés		275 316	291 416
Charges de personnel		13 929	15 562
Autres charges d'exploitation		16 754	14 901
Impôts, taxes et versements assimilés		686	949
Dotations aux amortissements		2 209	3 566
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		-6 222	2 815
Dotation aux amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition			
RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		-6 222	2 815
Charges et produits financiers	5.3	-11 751	-12 372
Charges et produits exceptionnels	5.4	-15	-9 862
Impôts sur les résultats	5.5	-4 651	-4 462
RESULTAT NET DES ENTITES INTEGREES		-13 336	-14 958
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence		-185	287
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		-13 520	-14 670
Intérêts minoritaires		1 348	351
RESULTAT NET		-14 869	-15 022

1.4. Tableau de flux de trésorerie

K€	EXERCICE N	EXERCICE N-1
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
RESULTAT NET	-14 869	-15 022
Part des minoritaires dans le résultat stés intégrées	1 348	351
Quote part dans résultat sociétés en équivalence	185	-287
Dividendes reçus des sociétés en équivalence		
Dotations aux Amortissements et provisions	2 955	921
Reprises des Amortissements et provisions	-2 421	-287
Plus et moins-values de cession	7 713	9 869
Impôts différés	-8 795	-9 055
Subventions virées au résultat		
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT		
	-13 884	-13 387
Variation des frais financiers	-2 987	2 076
Variation nette exploitation	-7 295	-51 768
Var° de stock	50 463	-12 372
Transferts de charges à répartir		
Var° des Créances d'exploit°	-53 773	-68 869
Var° des Dettes d'exploit°	323	29 473
Variation nette hors exploitation	31 190	44 801
Var° des créances hors exploitation	414	-3 113
Var° des dettes hors exploitation	30 776	-47 914
Pertes & gains de change		
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		
	29 283	-4 891
Flux net de trésorerie généré par l'activité		
	15 398	-18 278
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Décaist / acquisition immos incorporelles	-687	-33
Décaist / acquisition immos corporelles	298	-912
Encaist / cession d'immos corp et incorp	3	
Subventions d'investissement encaissées		
Décaist / acquisition immos financières	-14	-27
Encaist / cession immos financières		
Tréso. nette /acquisitions & cessions de filiales	-1 623	
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		
	-2 022	-972
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital ou apports	-654	6
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	-619	
Dividendes versés aux minoritaires	43	-506
Variation des autres fonds propres		
Encaissements provenant d'emprunts	1	19
Remboursement d'emprunts	-5 881	-11 507
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		
	-7 109	-11 988
VARIATION DE TRESORERIE		
	6 267	-31 237
TRESORERIE A L'OUVERTURE		
	3 934	35 170
Incidence changement méthode consolidation		
TRESORERIE A LA CLOTURE		
	10 200	3 934

GREENCITY IMMOBILIER HOLDING
Société par actions simplifiée au capital de 87 509 090 €
Siège social : 83 Rue de Bercy
75012 PARIS
RCS PARIS 901 891 044

<p>RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023</p>
--

Mesdames, Messieurs les associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Les convocations prescrites par ledit Code vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Nos Commissaires aux Comptes nous donneront dans leur rapport toutes informations quant à la régularité des comptes annuels qui vous sont présentés.

De notre côté, nous sommes à votre disposition pour vous donner toutes précisions et tous renseignements complémentaires qui pourraient vous paraître opportuns.

Ainsi, il a été établi des comptes consolidés au niveau de notre groupe et sur lesquels nous vous demandons de bien vouloir statuer.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

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

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

Le chiffre d'affaires net HT s'est élevé à 3 644 377 euros contre 4 207 786 euros au cours de l'exercice précédent.

Il est intégralement constitué de prestations de services.

Le total des produits d'exploitation ressort à 3 644 380 euros contre 4 227 337 euros au titre de l'exercice clos le 31.12.2022.



Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 4 082 716 euros contre 4 576 264 euros au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu de la structure de nos activités, les postes de charges sont les suivants :

	31.12.2023
- Autres achats et charges externes	1 593 155 €
- Impôts, taxes et versements assimilés	78 029 €
- Salaires et traitements	1 384 846 €
- Charges sociales	468 983 €
- Dotation aux amortissements sur immobilisation	557 699 €
-Autres charges	5 €

Le résultat d'exploitation ressort à -438 337 euros contre - 348 927 euros au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier de 1 349 147 euros contre 9 458 389 euros au titre de l'exercice clos le 31.12.2022, le résultat courant avant impôt ressort à 910 810 euros contre 9 109 462 euros au titre de l'exercice précédent.

Le résultat exceptionnel ressort à -48 916 euros et est intégralement constitué de dotations aux amortissements dérogatoires.

L'impôt sur les bénéfices est d'un montant de - 2 792 073 euros contre un montant de - 2 887 043 euros au titre de l'exercice clos le 31.12.2022.

Compte tenu de ces éléments, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice nette comptable de 3 653 968 euros contre un bénéfice de 11 947 624 euros au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2023, le total du bilan s'élève à 253 886 150 euros contre 247 766 238 euros au titre de l'exercice précédent.

L'actif immobilisé, s'élève à un montant net de 238 244 404 euros et reste égal à celui de l'exercice précédent, correspondant à :

	BRUT	NET
- Autres participations	238 244 404 €	238 244 404 €

L'actif circulant, d'un montant net de 14 238 392 euros correspond à :

	31.12.2023	31.12.2022
Clients et comptes rattachés	2 390 787 €	2 499 616 €
Fournisseurs débiteurs	0 €	61 432 €
Personnel	222 €	0 €
Etats, impôts sur les bénéfices	527 193 €	3 123 196 €
Etats, taxes sur le chiffre d'affaires	40 158 €	47 556 €
Autres	221 297 €	50 584 €
Disponibilités	10 886 154 €	1 573 154 €
Charges constatées d'avances	172 581 €	205 243 €

Les capitaux propres s'établissent comme suit :

	31.12.2023	31.12.2022
Capital social	87 509 090 €	88 163 679 €
Primes d'émission	322 875 €	322 875 €
Réserve Légale	431430€	0 €
Autres Réserves	7 171 252 €	0 €
Résultat de l'exercice	3 653 968 €	11 947 624 €
Provisions règlementées	107 265 €	58 384 €
Capitaux propres	99 195 880 €	97 173 542 €

L'état des dettes de la Société ressort à 154 690 270 euros, et s'établissent comme suit :

- A un an au plus 14 222 133 €
- Plus d'un an et cinq ans au plus140 468 138 €

L'effectif moyen du personnel est de 3.

Les frais d'émission d'emprunt sont constitués des frais d'établissements financiers et des honoraires des prestataires extérieurs ayant concouru au déblocage du financement de l'acquisition du groupe GREENCITY IMMOBILIER.

Ils ont été activés pour un montant de 2 668 K€ et amortis pour 707 K€, amortissement calculé au prorata des intérêts courus sur l'emprunt et sur la durée de remboursement de celui-ci sur 5 ans. L'amortissement 2023 représente une charge d'exploitation de 557 699 €.

Nous vous rappelons que notre société a émis des obligations convertibles à hauteur de 70 969 446 conférant les droits suivants :

- Chaque obligation est convertible en une action de 1 €
- Les obligations sont convertibles au bout de 7 ans ou, en cas de survenance d'une sortie ou, à tout moment après la survenance d'une mise en exigibilité
- Dans l'hypothèse de l'exercice de la totalité des bons de souscription d'actions, la dilution de la détention de capital serait de 55,40 %.

Une partie des obligations convertibles a été remboursée de sorte qu'à ce jour le nombre d'obligations convertibles est de 65 391 210.

Par ailleurs, par décisions unanimes des associés en date du 26 Juin 2023 et décisions du Président du 17 Juillet 2023, il a été procédé à une réduction de capital par voie de rachat de 654 589 actions ADP A'.

Nous ne voyons pas d'autres éléments importants à vous communiquer au titre de l'exercice écoulé.



Activité du Groupe GREENCITY IMMOBILIER HOLDING en 2023 et Comptes consolidés

Présentation des comptes consolidés

Nous vous précisons que les comptes consolidés ont été établis conformément aux principes et règles de la législation française notamment au règlement ANC 2020-01 et des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable.

Ils sont éventuellement retraités afin d'être mis en harmonie avec les principes comptables retenus pour l'établissement des comptes consolidés.

La consolidation a porté sur les sociétés du groupe au 31 décembre 2023.

Elle comprend une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Il s'agit d'une consolidation mise en place à la suite de la prise de participation majoritaire dans un groupe dont les comptes faisaient déjà l'objet d'une consolidation.

Les montants mentionnés sont exprimés en milliers d'euros (K€).

Périmètre et méthode de consolidation

Les comptes consolidés sont établis conformément aux principes de prudence, d'indépendance des exercices, de continuité d'exploitation et de permanence des méthodes d'évaluation.

Nous vous indiquons que les entreprises dans lesquelles la société tête de groupe exerce, directement ou indirectement, un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale.

Les entreprises dans lesquelles la société tête de groupe exerce un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

Enfin, les entreprises dans lesquelles la société tête de groupe exerce une influence notable (pourcentage de détention compris entre 20 et 50 %) sont consolidées par mise en équivalence.

Toutes les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation clôturent leurs comptes au 31 décembre exceptée une entité non gérée par le groupe dont la date de clôture est le 30 septembre.

Le nombre de sociétés entrant dans le périmètre de consolidation à la clôture de l'exercice est de 197 incluant TUP, cessions et liquidations de l'exercice dont la répartition est la suivante :

Nom Société	SIRET	Capital social En C	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
GREENCITY IMMOBILIER HOLDING	901 891 044	87 509 090	Mère	SAS	31-déc	100,00%	
GREEN CITY IMMOBILIER	531 272 920	100 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
GARDEN CITY	829 827 101	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'AMARANTE	827 926 429	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE GREEN FEE	813 603 842	1 000	IG	SCCV	31-déc	99,90%	99,90%
LE COSY	830 672 416	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
JARDIN DE BRENNUS	979 016 318	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PARC RIMBAUD	849 574 157	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE REGENT	891 197 097	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
20-22 RUE DU GRAND VAL	832 498 059	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COTE PARC	847 915 196	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 35 RIVE GAUCHE	832 162 861	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE STENDHAL	890 299 654	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FLAUBERT	830 939 757	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
24 BIS LOUIS PLANA	824 410 492	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE VAL DES CHENES	829 105 238	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
13 A 47 AVENUE DE SALETTES ET MANSSET	879 486 421	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 26 SAINT LOUIS	840 426 225	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 141 COLOMBES	828 500 306	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
124 CHEMIN DE LA PEYRETTE	833 243 009	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RIVIERA	832 735 161	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COVERGREEN	832 983 894	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GRAND HORIZON	881 981 047	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
ESPRIT LODGE	835 319 195	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FLORILEGE	887 580 959	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS D'ANTOINE	840 599 500	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE JARDIN D'ICARE	830 696 217	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS MAJALIS	889 637 443	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE DE HAUTMONT	893 487 330	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
24 CHEMIN DES ECOLES	844 147 074	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MONTGOMERY	852 946 896	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE BEAUMONT	838 935 336	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LIEU DIT CANTEGRIL	823 944 665	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FANTASIO	890 014 461	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DE POUVOURVILLE	834 152 068	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
17 SENTE DU MONTOIR	842 667 271	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE LE BELVEDERE	847 536 166	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FORM L	835 327 388	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 360	894 812 460	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA PALACIO	884 723 107	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS BRIAND	850 200 692	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RENAN	847 915 758	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
57 ROUTE DE PLAISANCE	952 646 669	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
VILLAGES D'OR BALMA	830 018 875	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE CLOS D'AMBRUISE	878 057 843	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CARRE MERRY	842 599 276	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GRAND ANGLE	840 532 683	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PANAME	892 826 264	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COEUR FLOREAL	848 128 898	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS JULIETTE	841 375 553	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VAL'ORTIANE	843 839 259	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
5 RUE DE LA LAMPE	845 081 801	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON NEO	834 049 348	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLAS VALERIA	849 394 952	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE SYLVIA	879 401 230	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS AYGUEBELLE	982 255 630	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS VENETO	852 832 799	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'AZALEE	843 108 101	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
COURS ADRIENNE	844 607 374	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
VILLA OFFENBACH	845 091 248	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SMART GREEN	880 268 032	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LES CAMELIAS	889 117 180	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA MERMOZ	900 083 155	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE MARIGNAC	881 374 136	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PARC DU VALLON	834 122 343	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
SNC TISSANDIE	891 136 640	2 000	ME	SNC	31-déc	49,00%	49,00%
CARRE FLAVIA	851 547 695	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS CASSANDRE	850 095 878	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MEDICIS	852 304 360	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
CASTANET SEMENOBREN	837 592 633	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
CASTANET LUPIAC	837 595 818	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE GREEN VAL	878 061 126	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CYBELE	903 030 559	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS LIBERATION	878 866 573	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 122 AEROPOSTALE	888 410 321	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS CHARVIN	890 166 531	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
LE RONCEVAUX	890 980 436	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
OPEN GARDEN	908 159 965	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES CEDRES BLEUS	884 522 525	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS BOILEAU	894 487 149	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MANOIR	878 062 306	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE VAN GOGH	910 977 628	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CONFLUENCES	979 244 514	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
7 CHEMIN GRAMONT	904 630 175	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SEVEN	878 259 902	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
AMPLITUDE	897 503 090	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON LUCHET	884 628 892	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE JARDIN D'AUBELINE	853 576 437	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SENECHAL	920 213 295	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE LE SOPRANO	850 664 558	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VITRY	888 608 098	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SQUARE VICTORIA	850 197 377	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CARRE FLORE	879 157 287	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS ARLATEN	919 175 752	1 000	IG	SNC	31-déc	80,00%	80,00%
LE SAINT-LOUIS	903 063 048	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SAINT-VINCENT	890 437 130	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE FONTANIS	881 294 680	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
MEETCITY	908 786 940	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RODIER - GREEN CITY IMMOBILIER	848 566 725	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ROMEO	895 279 388	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE SISLEY	889 508 081	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HAMEAU DE CLUZEL	882 022 999	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CHARLESTON	894 021 468	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RIALTO	889 074 944	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HAMEAU DHUODA	893 909 010	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ANGELO	910 425 917	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE LORENZO	908 811 649	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MAJOR	889 857 769	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VAL D'OLMIERES	979 912 847	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA EUGENIE	891 012 080	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE BELCANTO	893 065 656	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SWEET GARDEN	888 294 667	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SOLSTICE	901 613 687	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE D'OPHELIA	853 055 325	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'OLYMPIE	909 712 028	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
MONTEVERDI	913 823 779	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SAPHIR	890 544 679	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES PALOMBIERES	910 972 264	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
COURS PELISSIER	893 903 799	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
L'IMPULSION	913 721 668	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 1848	908 785 231	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS WILSON	911 271 898	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SCCV LA ROTONDE	835 050 972	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE SEGUR (ex 25 ALLEE MAURICE S)	880 693 114	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
28 RUE DE LA GRAVETTE	880 688 080	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ARPEGE	901 916 338	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES MAGNANVILLE	948 220 629	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS DES FEUILLANTS	909 712 036	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MADISON	881 523 914	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ALTO	900 325 556	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ARTY	903 030 542	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ORIVAL	948 650 221	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PASSAGE SAINT-MANDE	920 284 130	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
LE PUCCINI	910 949 668	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
SNC CLOS ALPHONSE	915 083 885	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE GARDENIA	901 802 637	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
VILLAS DU PARC	885 207 134	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES BALCONS DE PECH DAVID	888 400 686	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
RESIDENCE OPPORTUNITY	920 798 345	1 000	IG	SCCV	31-déc	75,00%	75,00%
LES DALHIAS	885 274 944	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PATIO DES CRETES	903 713 782	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DE L'ALMA	903 030 534	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HAMEAU SAINT CLEMENT	909 322 935	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VILLAGES D'OR CŒUR BALMA	910 006 543	1 000	IG	SNC	31-déc	65,00%	65,00%
LE SOLEA	912 740 479	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE MARIANNE	909 322 943	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FAIRWAY	978 917 128	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MIRANDA	897 863 403	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LES VILLAS D'OLIVIER	914 535 331	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
LE LUMINANCE	910 468 040	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
SAS AMENAGEMENT LES MESANGES	891 458 333	1 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
LE TOSCAN	912 740 461	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS SEVERAC	917 739 849	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
RESIDENCE ARISTOTE	904 084 589	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE FIRST	908 066 749	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PARC PEROSA	910 587 435	1 000	IG	SCCV	31-déc	75,00%	75,00%
LE BOREAL	902 798 511	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
JARDINS DE DIANE	979 209 640	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA PARME	911 961 266	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MAJORELLE	913 532 073	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LA GENTILHOMMIERE	911 271 880	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intéret	% Contrôle
HOME SPIRIT	910 477 181	1 000	IG	SCCV	31-déc	66,00%	66,00%
O BRIENNE	900 018 185	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
EURYDICE	979 204 575	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE TIVOLI	910 897 867	1 000	IG	SCCV	31-déc	75,00%	75,00%
LE SAINT MARTI	914 442 652	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES VILLAGES D'OR CESSY	914 272 091	1 000	IG	SCCV	31-déc	65,00%	65,00%
SCCV A23 MALEPERE	921 899 894	1 000	ME	SCCV	31-déc	40,00%	40,00%
GREEN CITY COMMERCIALISATION	795 261 130	30 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
AMENAGEMENT CASTANET CENTRE	793 330 390	1 200	IP	SAS	30-sept	50,00%	50,00%
GREEN CITY PROMOTION	814 094 413	1 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
CAPITAL CLUB CONSEIL	513 528 778	20 000	ME	SAS	31-déc	22,50%	22,50%
LE CITY VIEW	915 121 784	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA HARMONY	979 714 912	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CENTRAL PARK	919 604 322	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CAMBRIDGE	949 576 938	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TERRASSES DE PIQUESSARY	917 429 110	1 000	IG	SNC	31-déc	80,00%	80,00%
LE DIAPASON	949 576 689	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
MELTY HOME	919 068 288	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE SILVANCE	913 817 128	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE DEBUSSY	900 822 164	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS JASMIN	913 847 968	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
ESPRIT VILLAGE	980 769 053	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN COTTAGE	950 724 617	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE VICTORY	978 925 097	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE GREMAT	948 653 316	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA COLBERT	948 642 590	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE METEORE	913 822 029	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VIREBENT	981 782 774	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'EXPLORATEUR	979 997 129	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES FONBEAUZARD	980 229 546	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PALISSANDRE	948 654 900	1 000	IG	SCI	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN CITY RESIDENCES	918 176 504	10 000	IG	SAS	31-déc	50,20%	50,20%
CLOS SIMONI	980 210 777	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
NOVA BELLA	982 801 649	1 000	IG	SCCV	31-déc	51,00%	51,00%
LE CANDICE	980 684 369	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SAINT ELME	979 013 778	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE AMEDEE	980 226 922	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE DAUBIGNY	891 276 792	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COUPOLE ART DECO	978 047 397	1 000	IG	SNC	31-déc	95,90%	95,90%
LE MADAILLAN	981 784 762	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SARTROUVILLE LES INDES	981 511 637	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN CITY DESIGN	980 868 624	1 000	IG	SAS	31-déc	50,20%	50,20%

IG = Intégration globale
IP = Intégration proportionnelle
ME = Mise en équivalence

Comptes consolidés

Notre société établissant des comptes consolidés, ces derniers sont soumis à votre approbation.

En conséquence, vous trouverez ci-joints les comptes consolidés du groupe, arrêtés au 31 décembre 2023, comprenant le bilan consolidé, le compte de résultat consolidé et l'annexe, ainsi que le rapport établi par le Commissaire aux comptes sur ces comptes et ce rapport de gestion.

Le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 344 692 K€ contre 327 794 K€ au titre de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation consolidé s'établit à -6 222 K€ contre 2 815 K€ au titre de l'exercice clos le 31.12.2022.

Le résultat financier consolidé ressort à - 11 751 K€ contre - 12 372 K€ au titre de l'exercice précédent.

Le résultat exceptionnel consolidé est de - 15 K€ contre -9 862 K€ au titre de l'exercice clos le 31.12.2022.

Le résultat net consolidé des sociétés du Groupe GREEN CITY IMMOBILIER HOLDING est une perte de 14 869 K€ contre une perte de 15 022 K€ au titre de l'exercice précédent.

L'effectif moyen du personnel des entreprises du périmètre est de 139 personnes contre 137 personnes au titre de l'exercice précédent.

Nous vous précisons à ce titre que les effectifs sont proratisés en fonction du pourcentage d'intérêt pour les sociétés consolidées par intégration proportionnelle.

Aucun autre élément n'est intervenu au cours de l'exercice.

Actif immobilisé du groupe consolidé

L'actif immobilisé net s'élève à 58 200 contre 69 178 au titre de l'exercice précédent

Actif circulant du groupe consolidé

L'actif circulant net s'élève à 593 278 K€ contre 583 972 K€ au titre de l'exercice clos le 31.12.2022.

Total Bilan du groupe consolidé

Le total Bilan s'élève à 651 478 K€ contre 653 150 K€ au titre de l'exercice précédent.

Capitaux propres du groupe consolidé

Les capitaux propres du groupe s'élèvent à 59 739 K€ contre 74 890 K€.

Dettes du groupe consolidé

Les dettes s'élèvent à 591 279 K€ contre 547 876 K€ au titre de l'exercice précédent.

Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice du groupe consolidé

Aucun événement postérieur à l'exercice n'est à signaler comme ayant une incidence significative sur les capitaux propres consolidés du groupe.

Toutefois, le contexte actuel d'inflation des prix des matières premières et d'affaiblissement de la solidité financière des entreprises incite le groupe à être particulièrement vigilant :

- Dans le choix des entreprises notamment en termes de couts mais également en termes de disponibilité et solidité financière ;
- Dans l'examen d'éventuelles clauses d'indexation de prix demandées par les entreprises ;
- Dans le suivi de la sécurisation des budgets travaux des opérations au travers du déroulement des appels d'offres et de signature des marchés

Evolution prévisible et perspectives d'avenir du groupe consolidé

Pour l'exercice en cours qui sera clos le 31 décembre 2024, compte tenu de ce qui a été indiqué précédemment nous mettons tout en œuvre pour maintenir l'activité du groupe et le niveau de nos résultats.

Activité en matière de recherche et développement du groupe consolidé

Aucune activité de cette nature n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

EVENEMENTS EN COURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.

EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant.

EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Pour l'exercice en cours qui sera clos le 31 décembre 2024 nous allons poursuivre nos efforts afin de développer notre activité et le niveau de nos résultats.

ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Aucune activité de cette nature n'a été réalisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

ACTIVITES DE NOS FILIALES

Nous vous rappelons que notre Société détient des participations dans la société suivante :

GREEN CITY IMMOBILIER : RCS TOULOUSE 531 272 920

Quote-part du capital détenu (en %) :	100 %
Chiffre d'affaires au 31.12.2023 :	29 623 289 €
Résultat au 31.12.2023 :	17 606 891 €

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Ainsi que vous pouvez le constater, déduction faite de toutes charges et de tous impôts et amortissements, les comptes qui vous sont présentés font ressortir un bénéfice de 3 653 968 euros qu'il vous est proposé d'affecter comme suit :

- la somme de	182 698 €
au compte " <i>Réserve légale</i> ",	
- le solde, soit la somme de	3 471 270 €
au compte " <i>Autres réserves</i> ",	

Total	3 653 968 €

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles fiscalement (article 39-4 du Code général des impôts) à hauteur de 46 166 euros ainsi que la taxe sur les véhicules des sociétés d'un montant de 2 084 euros.

INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, conformément aux modèles établis par l'arrêté du 20 mars 2017 des délais de paiement de nos fournisseurs et clients, faisant apparaître :

- les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu,
- les factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice.

Ci-dessous, nous vous présentons, conformément à la réglementation en vigueur le tableau relatif aux factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

GREENCITY IMMOBILIER HOLDING	Article D.441-I, 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441-I, 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	31/12/2023	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	2	NEANT				1	3	NEANT				0
Montant total des factures concernées TTC	164 246	0	28 445	0	0	28 445	2 390 787	0	0	0	0	0
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	10,31%	0,00%	1,79%	0,00%	0,00%	1,79%	NEANT					
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice HT	NEANT						65,60%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Notre Commissaire aux Comptes, dans son rapport spécial, vous rendra compte des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce.

CONCLUSION

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

Le Président
Monsieur Stéphane AUBAY

Certifié Conforme

Hann

1. Comptes consolidés

1.1. Bilan actif consolidé

K€	Notes	Valeurs Nettes N	Valeurs Nettes N-1
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations incorporelles		57 074	67 333
Amortissements et provisions		107	458
Net	4.1	56 966	66 876
<i>Dont écart d'acquisition</i>		52 775	51 234
Immobilisations corporelles		2 185	2 608
Amortissements et provisions		1 545	1 389
Net	4.2	640	1 219
Immobilisations financières		304	290
Provisions		0	0
Net	4.3	304	290
Titres mis en équivalence		289	794
Total de l'Actif Immobilisé		58 200	69 178
ACTIF CIRCULANT			
Stocks et en-cours	4.4	158 390	204 504
Créances clients et avances versées	4.5	337 916	286 311
Autres créances et comptes de régularisation	4.5	35 324	34 298
Disponibilités	4.6	61 649	58 859
Total de l'Actif Circulant		593 278	583 972
Activités cédées actif			
TOTAL DE L'ACTIF		651 478	653 150

1.2. Bilan Passif consolidé

K€	Notes	Valeurs Nettes N	Valeurs Nettes N-1
CAPITAUX PROPRES			
Capital		87 509	88 164
Primes		323	323
Réserves		-16 963	-921
Résultat net		-14 869	-15 022
Total des Capitaux Propres Part du Groupe		56 000	72 544
Intérêts minoritaires		3 739	2 346
CAPITAUX PROPRES DE L'ENSEMBLE	4.7	59 739	74 890
Provisions	4.8	460	874
<i>Dont Prov.pr risques</i>		297	688
<i>Dont avantages postérieurs à l'emploi</i>	4.8	163	186
DETTES			
Emprunts obligataires		70 064	68 924
Autres emprunts et dettes financières	4.10	78 833	84 772
Concours bancaires	4.6	51 448	54 925
Dettes fournisseurs et avances reçues	4.11	67 554	66 968
Autres dettes et comptes de régularisation	4.11	323 380	301 797
TOTAL DU PASSIF		651 478	653 150

Certifié Conforme

J. Ma

2. Annexe aux comptes consolidés

2.1. Référentiel comptable

Les comptes annuels consolidés ont été établis conformément aux principes et règles de la législation française notamment au règlement ANC 2020-01 et des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable.

Ils sont éventuellement retraités afin d'être mis en harmonie avec les principes comptables retenus pour l'établissement des comptes consolidés.

La consolidation a porté sur les sociétés du groupe au 31 décembre 2023.

Elle comprend une durée de 12 mois recouvrant la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

L'exercice précédent a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.

Il s'agit d'une consolidation mise en place à la suite de la prise de participation majoritaire dans un groupe dont les comptes faisaient déjà l'objet d'une consolidation.

Les montants mentionnés dans cette annexe sont exprimés en milliers d'euros (K€).

2.2. Modalités de consolidation

2.2.1. Méthodes de consolidation

Les comptes consolidés sont établis conformément aux principes de prudence, d'indépendance des exercices, de continuité d'exploitation et de permanence des méthodes d'évaluation.

Les entreprises dans lesquelles la société tête de groupe exerce, directement ou indirectement, un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale.

Les entreprises dans lesquelles la société tête de groupe exerce un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

Enfin, les entreprises dans lesquelles la société tête de groupe exerce une influence notable (pourcentage de détention compris entre 20 et 50 %) sont consolidées par mise en équivalence.

2.2.2. *Précisions sur les méthodes de consolidation*

2.2.2.1. **Sociétés intégrées globalement**

L'intégration globale consiste à :

- intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidant les éléments des comptes des entreprises consolidées, après retraitements éventuels ;
- répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entreprise consolidant et les intérêts des autres actionnaires ou associés dits « intérêts minoritaires » ;

L'incidence des opérations réciproques entre les sociétés intégrées a été éliminée tant au niveau du bilan que du compte de résultat.

2.2.2.2. **Sociétés intégrées proportionnellement**

L'intégration proportionnelle consiste à :

- intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidant la fraction représentative de ses intérêts dans les comptes de l'entreprise consolidée, après retraitements éventuels ;
- éliminer les opérations et comptes entre l'entreprise intégrée proportionnellement et les autres entreprises consolidées.

Dans l'intégration proportionnelle, la part des intérêts minoritaires directs de l'entreprise consolidée n'apparaît pas.

2.2.2.3. **Sociétés mises en équivalence**

La mise en équivalence consiste à :

- substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation ;
- éliminer les opérations et comptes entre l'entreprise mise en équivalence et les autres entreprises consolidées. Cependant, lorsque les sociétés sont mises en équivalence, il n'est pas procédé à l'élimination des opérations intra groupe.

Cette méthode conduit à ré-estimer les titres détenus à hauteur de la quote-part de capitaux propres. Cette ré-estimation peut entraîner une augmentation ou une diminution de la valeur des titres détenus.

2.2.3. *Elimination des opérations internes*

L'incidence des opérations réciproques entre les sociétés intégrées a été éliminée tant au niveau du bilan que du compte de résultat.

Il a été procédé aux éliminations suivantes :

- Dividendes versés au cours de l'exercice par les filiales consolidées ;
- Provisions éventuelles sur titres comptabilisées au niveau des sociétés consolidées ;
- Provisions éventuelles sur comptes courants comptabilisées au niveau des sociétés consolidées ;
- Provisions éventuelles pour risques comptabilisées au niveau des sociétés consolidées ;
- Quote-part des résultats des SCCV comptabilisée au niveau des sociétés les détenant l'exercice même où il est dégagé ;
- Eliminations sur comptes liés à l'activité (fournisseurs, clients, comptes courants, charges et produits)
- Elimination des marges internes incluses dans les stocks des programmes immobiliers.

En particulier, les marges sur honoraires de gestion facturés par la société GREEN CITY IMMOBILIER et GREEN CITY COMMERCIALISATION aux sociétés supports de programmes immobiliers du groupe sont neutralisées dans les comptes consolidés. La fraction de ces honoraires de gestion est réputée faire partie de la marge et acquise au fur et à mesure de l'avancement du programme immobilier concerné.

Les marges sur les cessions de terrains internes au groupe ont été aussi neutralisées.

2.2.4. Détermination de l'écart d'acquisition et modalités d'amortissement

Les écarts d'acquisition éventuellement dégagés lors de l'entrée dans le périmètre de consolidation d'une nouvelle filiale sont déterminés par différence entre :

- Le coût d'acquisition des titres comprenant le prix d'acquisition et les coûts directs imputables nets d'impôts ;
- L'évaluation de la quote-part revenant au groupe des actifs et passifs identifiés à la date de l'acquisition.

L'écart résiduel a été affecté à l'activité de promotion immobilière en fonction des marges restant à percevoir sur chaque programme en cours ou connu à venir à la date de l'acquisition des titres. Il est ensuite repris en fonction de la marge avancée au cours de la période d'établissement des comptes. L'écart d'acquisition n'est pas amorti en raison de sa durée de vie illimitée. Le groupe n'a procédé à aucune modification d'allocation du prix d'acquisition en 2023.

Prix d'acquisition des titres	238 244 K€
Capitaux propres cible à la date d'acquisition	94 926 K€
Ecart de première consolidation	143 318 K€

Allocation du prix d'acquisition :

Programmes non démarrés : immobilisations incorporelles	33 262 K€
Stocks	92 505 K€
Titres mis en équivalence	409 K€
IDP sur réévaluation	-32 322 K€
Total allocation du prix d'acquisition	93 854 K€
Réserves minoritaires	1 770 K€
Ecart d'acquisition résiduel groupe	51 234 K€

Un écart d'acquisition complémentaire a été constaté pour 1 541 K€ à la suite de la prise de participation dans la société CAPITAL CLUB CONSEIL en 2023 à hauteur de 22,5%

2.2.5. Information sur les méthodes de conversion utilisées pour la consolidation des filiales étrangères

Toutes les filiales du groupe consolidé sont situées à l'intérieur de la zone Euro.

2.2.6. Date de clôture des exercices des entreprises consolidées

La date de clôture des exercices des sociétés du groupe consolidé est le 31 décembre 2023 exceptée une entité non gérée par le groupe dont la date de clôture est le 30 septembre.

2.2.7. *Date de clôture antérieure de trois mois au plus*

Conformément au règlement ANC 2020-01 (art. 111-6), lorsque la date de clôture des comptes individuels d'une entreprise est antérieure de trois mois au plus à la date de clôture des comptes consolidés, ceux-ci peuvent alors être établis à partir :

- Soit de comptes intermédiaires établis à la date de consolidation,
- Soit de comptes individuels retraités pour tenir compte des opérations significatives survenues entre la date de clôture des comptes individuels de l'entreprise concernée et la date de clôture des comptes consolidés.

Certaines sociétés support de programmes n'ont pas établi de comptes annuels au 31 décembre 2023 alors qu'elles étaient existantes à cette date. Une situation a donc été établie et intégrée à la consolidation lorsque c'était possible.

2.3. Méthodes et règles d'évaluation

2.3.1. *Frais de recherche et de développement*

Aucune dépense de recherche et de développement n'a été engagée par le groupe au cours de l'exercice.

2.3.2. *Immobilisations corporelles et incorporelles*

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport.

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont amorties selon le mode linéaire sur la durée de vie normale des biens et par application de taux homogènes au sein du groupe.

Les principales durées sont les suivantes :

	Durée	Mode
Logiciels informatiques	1 à 3 ans	Linéaire
Constructions	10 à 50 ans	Linéaire
Agencements constructions	5 à 20 ans	Linéaire
Installations techniques, matériel et outillage industriels	3 à 10 ans	Linéaire
Agencements, aménagements, installations	3 à 15 ans	Linéaire
Matériel de transport	1 à 10 ans	Linéaire
Matériel de bureau et informatique	3 à 10 ans	Linéaire
Mobilier	5 à 10 ans	Linéaire

Les durées d'amortissement sont harmonisées et calculées en intégrant le cas échéant une valeur résiduelle (CRC 2002-10).

2.3.3. Immobilisations financières

2.3.3.1. Titres de participation et créances rattachées

Les titres de participation non consolidés figurent au bilan pour leur prix d'acquisition et sont dépréciés lorsque leur valeur d'utilité est inférieure à leur coût d'acquisition.

2.3.3.2. Autres immobilisations financières

Elles sont essentiellement constituées par les cautions liées aux baux commerciaux et de cautions diverses.

2.3.4. Stocks et travaux en cours

Les stocks sont évalués au coût de production, comprenant les frais et charges directes ou indirectes de production, y compris les frais financiers et les charges de commercialisation.

Par exception, certains frais généraux liés à la structure des SCCV sont directement portés en charges. C'est notamment le cas pour tous les frais de publicité.

2.3.5. Provisions sur stocks

Les stocks ont, le cas échéant, été dépréciés pour tenir compte de leur valeur de réalisation nette à la date d'arrêté des comptes.

2.3.6. Autres créances et dettes

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

2.3.7. Trésorerie

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

2.3.8. Impôts différés

Les impôts différés actif et passif sont calculés, comptabilisés et compensés dans chaque société. Les taux d'impôt utilisés sont de 25,70%.

2.3.9. Charges à répartir sur plusieurs exercices : Frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt sont constitués des frais des établissements financiers et des honoraires des prestataires extérieurs ayant concouru au déblocage du financement. Ils ont été activés au 31 décembre 2021 pour un montant de 2 668 K€ et amortis pour 1 265 K€ en cumulé au 31 décembre 2023, amortissement calculé au prorata de la rémunération courue sur l'emprunt et sur la durée de remboursement de celui-ci, soit sur 5 ans.

2.3.10. *Capital social*

Le capital social est divisé en 87 509 090 actions d'une valeur nominale de 1 € chacune libérées intégralement à la souscription et réparties en quatre catégories d'actions comme suit :

- 15 859 500 actions ordinaires,
- 63 438 000 actions de préférence de catégorie A (ADP A) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 7 673 465 actions de préférence de catégorie A' (ADP A') régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 538 125 actions de préférence de catégorie B (ADP B) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce.

2.3.11. *Provisions pour risques et charges*

La valeur actualisée des indemnités de fin de carrière pour le personnel en activité fait l'objet d'une provision pour risques et charges. Les droits sont déterminés à la clôture de chaque exercice en tenant compte de l'âge, de l'ancienneté du personnel, de la probabilité de présence dans l'entreprise à la date du départ en retraite ainsi que des contrats de couverture de ses engagements détenus par les sociétés du Groupe.

Les provisions pour risques et charges ont été constituées pour faire face aux sorties de ressources probables sur les points suivants :

- Litiges fiscaux et sociaux
- Pertes à terminaison
- Indemnités de départ à la retraite.

Les indemnités de fin de carrière ont été calculées selon la méthode prospective :

Engagement de l'entreprise = (Salaire brut annuel / 12) * Nb de mois acquis au moment du départ * (Ancienneté actuelle / Ancienneté future) * Taux de turnover * Taux de mortalité * Taux de progression salariale * Taux d'actualisation financière * Taux de charges sociales

- | | |
|---|---------|
| - Taux d'actualisation financière annuel des sommes investies | 3,30 % |
| - Taux de charges patronales moyen pour les cadres | 38,00 % |
| - Taux de charges patronales moyen pour les non-cadres | 38,00 % |
| - Taux d'évolution salariale minimum | 2,00 % |
| - Taux d'évolution salariale maximum | 2,00 % |
| - Taux d'évolution salariale moyen | 2,00 % |

2.3.12. *Impôts sur les bénéfices*

Conformément au règlement ANC 2020-01, l'approche dite « bilancielle » a été retenue. Cette méthode consiste à :

- Constaté un impôt sur les différences résultant d'une opération passée et appelée ou susceptible de se manifester, à l'avenir, par une différence entre résultat comptable et résultat fiscal ;
- Retenir la conception étendue ;
- Evaluer les impôts différés selon la méthode du report variable.

Au titre de l'exercice, les impôts différés ont été générés par :

- Les impôts liés aux opérations de retraitement et d'ajustement ;
- Les opérations liées à l'élimination ou la constatation de résultats lors de la consolidation ;
- Les charges provisoirement non déductibles ;
- Les déficits fiscaux reportables dont l'imputation est probable.

Le calcul a été effectué sur la base d'un taux d'impôt de 25,7%.

2.4. **Prise en compte des résultats individuels des filiales et participations**

Les résultats des SCCV sont déterminés selon la méthode dite de l'avancement.

2.5. **Précision sur la comptabilisation des opérations de promotion**

Les ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) dans le secteur de la promotion immobilière constituent des contrats de longue durée au sens de l'article 380.1 du Plan Comptable Général modifié par le règlement 99.09 du Comité de la réglementation comptable.

Le Plan Comptable Général étant d'un niveau supérieur au Plan Comptable professionnel du secteur des promoteurs construisant des immeubles en vue de la vente, la méthode de l'avancement détaillée dans l'avis n° 99-10 du CNC est applicable aux VEFA même si elle n'est pas prévue par le plan comptable professionnel.

Cette méthode est celle retenue par le groupe.

Les modalités d'application de cette méthode au niveau du Groupe sont les suivantes :

- Si l'entreprise est en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, le résultat est constaté à l'avancement en appliquant au résultat à terminaison le pourcentage d'avancement. Si le résultat à terminaison estimé est négatif, une provision pour perte à terminaison doit être constatée immédiatement sous déduction de la perte déjà comptabilisée à l'avancement.
- Si l'entreprise n'est pas en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, aucun profit n'est dégagé.

- Le pourcentage d'avancement global (d) du programme s'entend du produit (d1 x d2) :
 - o de l'avancement des VEFA déterminé par le rapport entre le chiffre d'affaires acté à la date d'arrêté des comptes et le chiffre d'affaires prévisionnel du programme (d1).
 - o Et de l'avancement des dépenses de construction y compris l'assiette foncière déterminé par attestation d'avancement de travaux fournie par l'entreprise (d2).

Toutes les sociétés de construction vente ont été en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison ; en conséquence l'application de la méthode de résultat à l'avancement a été appliquée sans exception sur l'ensemble des SCCV.

Compte tenu de l'annulation dans les comptes consolidés des marges sur honoraires du Groupe, et en particulier des honoraires de gestion de GREEN CITY IMMOBILIER et des honoraires de commercialisation de GREEN CITY COMMERCIALISATION, le prix de revient des promotions est minoré d'autant.

2.6. Précision sur la comptabilisation des opérations de construction

L'ensemble des activités relatives à des contrats de construction est traité selon la méthode dite "à l'avancement" : le produit pris en compte à l'avancement correspond au prix de vente avancé, calculé sur la base de la dernière estimation du prix de vente total du contrat. Ce taux d'avancement est considéré comme correspondant aussi à l'avancement physique des travaux. La dernière estimation du prix de vente total du contrat prend en compte, notamment, les réclamations acceptées par le client.

Les contrats dégageant une perte finale probable font l'objet d'une provision pour perte à terminaison, inscrite au passif du bilan sous la rubrique "Provisions courantes". La perte est provisionnée en totalité dès qu'elle est connue et estimée de manière fiable, quel que soit le degré d'avancement.

2.7. Recours à des estimations

Le Groupe a opté pour la méthode de dégagement de résultat suivant l'avancement. Cette méthode utilise des données prévisionnelles qui sont périodiquement révisées. De même, l'évaluation de certains actifs, passifs, produits, charges et engagements peuvent nécessiter l'utilisation d'estimations et d'hypothèses. Les données définitives peuvent donc éventuellement différer de ces estimations.

2.8. Informations relatives au périmètre de consolidation

Le nombre de sociétés entrant dans le périmètre de consolidation à la clôture de l'exercice est de 197 incluant TUP, cessions et liquidations de l'exercice dont la répartition est la suivante :

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
GRENCITY IMMOBILIER HOLDING	901 891 044	87 509 090	Mère	SAS	31-déc	100,00%	
GREEN CITY IMMOBILIER	531 272 920	100 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
GARDEN CITY	829 827 101	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'AMARANTE	827 926 429	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE GREEN FEE	813 603 842	1 000	IG	SCCV	31-déc	99,90%	99,90%
LE COSY	830 672 416	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
JARDIN DE BRENNUS	979 016 318	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PARC RIMBAUD	849 574 157	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE REGENT	891 197 097	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
20-22 RUE DU GRAND VAL	832 498 059	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COTE PARC	847 915 196	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 35 RIVE GAUCHE	832 162 861	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE STENDHAL	890 299 654	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FLAUBERT	830 939 757	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
24 BIS LOUIS PLANA	824 410 492	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE VAL DES CHENES	829 105 238	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
13 A 47 AVENUE DE SALETTES ET MANSET	879 486 421	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 26 SAINT LOUIS	840 426 225	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 141 COLOMBES	828 500 306	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
124 CHEMIN DE LA PEYRETTE	833 243 009	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RIVIERA	832 735 161	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COVERGREEN	832 983 894	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GRAND HORIZON	881 981 047	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
ESPRIT LODGE	835 319 195	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FLORILEGE	887 580 959	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS D'ANTOINE	840 599 500	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE JARDIN D'ICARE	830 696 217	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS MAJALIS	889 637 443	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE DE HAUTMONT	893 487 330	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
24 CHEMIN DES ECOLES	844 147 074	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MONTGOMERY	852 946 896	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE BEAUMONT	838 935 336	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LIEU DIT CANTEGRIL	823 944 665	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FANTASIO	890 014 461	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DE POUVOURVILLE	834 152 068	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
17 SENTE DU MONTOIR	842 667 271	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE LE BELVEDERE	847 536 166	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FORM L	835 327 388	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 360	894 812 460	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA PALACIO	884 723 107	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS BRIAND	850 200 692	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RENAN	847 915 758	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
57 ROUTE DE PLAISANCE	952 646 669	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
VILLAGES D'OR BALMA	830 018 875	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE CLOS D'AMBROISE	878 057 843	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CARRE MERRY	842 599 276	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GRAND ANGLE	840 532 683	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PANAME	892 826 264	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COEUR FLOREAL	848 128 898	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS JULIETTE	841 375 553	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VAL'ORIANE	843 839 259	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
5 RUE DE LA LAMPE	845 081 801	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON NEO	834 049 348	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLAS VALERIA	849 394 952	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE SYLVIA	879 401 230	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS AYGUEBELLE	982 255 630	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS VENETO	852 832 799	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'AZALEE	843 108 101	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
COURS ADRIENNE	844 607 374	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
VILLA OFFENBACH	845 091 248	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SMART GREEN	880 268 032	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LES CAMELIAS	889 117 180	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA MERMOZ	900 083 155	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE MARIGNAC	881 374 136	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PARC DU VALLON	834 122 343	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
SNC TISSANDIE	891 136 640	2 000	ME	SNC	31-déc	49,00%	49,00%
CARRE FLAVIA	851 547 695	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%

MALISSARD & ASSOCIES

GRENCITY IMMOBILIER
HOLDING
Comptes consolidés
31 décembre 2023

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
CLOS CASSANDRE	850 095 878	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MEDICIS	852 304 360	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
CASTANET SEMENOBREN	837 592 633	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
CASTANET LUPIAC	837 595 818	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE GREEN VAL	878 061 126	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CYBELE	903 030 559	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS LIBERATION	878 866 573	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 122 AEROPOSTALE	888 410 321	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS CHARVIN	890 166 531	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RONCEVAUX	890 980 436	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
OPEN GARDEN	908 159 965	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES CEDRES BLEUS	884 522 525	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS BOILEAU	894 487 149	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MANOIR	878 062 306	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE VAN GOGH	910 977 628	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CONFLUENCES	979 244 514	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
7 CHEMIN GRAMONT	904 630 175	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SEVEN	878 259 902	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
AMPLITUDE	897 503 090	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON LUCHET	884 628 892	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE JARDIN D'AUBELINE	853 576 437	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SENECHAL	920 213 295	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE LE SOPRANO	850 664 558	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VITRY	888 608 098	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SQUARE VICTORIA	850 197 377	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CARRE FLORE	879 157 287	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS ARLATEN	919 175 752	1 000	IG	SNC	31-déc	80,00%	80,00%
LE SAINT-LOUIS	903 063 048	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SAINT-VINCENT	890 437 130	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE FONTANIS	881 294 680	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
MEETCITY	908 786 940	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RODIER - GREEN CITY IMMOBILIER	848 566 725	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ROMEO	895 279 388	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE SISLEY	889 508 081	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HAMEAU DE CLUZEL	882 022 999	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CHARLESTON	894 021 468	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RIALTO	889 074 944	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HAMEAU DHUODA	893 909 010	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ANGELO	910 425 917	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE LORENZO	908 811 649	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MAJOR	889 857 769	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VAL D'OLMIERES	979 912 847	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA EUGENIE	891 012 080	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE BELCANTO	893 065 656	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SWEET GARDEN	888 294 667	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SOLSTICE	901 613 687	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE D'OPHELIA	853 055 325	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'OLYMPIE	909 712 028	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
MONTEVERDI	913 823 779	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SAPHIR	890 544 679	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES PALOMBIERES	910 972 264	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
COURS PELISSIER	893 903 799	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
L'IMPULSION	913 721 668	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 1848	908 785 231	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS WILSON	911 271 898	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SCCV LA ROTONDE	835 050 972	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE SEGUR (ex 25 ALLEE MAURICE S)	880 693 114	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
28 RUE DE LA GRAVETTE	880 688 080	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ARPEGE	901 916 338	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES MAGNANVILLE	948 220 629	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS DES FEUILLANTS	909 712 036	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MADISON	881 523 914	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ALTO	900 325 556	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ARTY	903 030 542	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ORIVAL	948 650 221	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PASSAGE SAINT-MANDE	920 284 130	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
LE PUCCINI	910 949 668	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
SNC CLOS ALPHONSE	915 083 885	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE GARDENIA	901 802 637	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
VILLAS DU PARC	885 207 134	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES BALCONS DE PECH DAVID	888 400 686	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
RESIDENCE OPPORTUNITY	920 798 345	1 000	IG	SCCV	31-déc	75,00%	75,00%
LES DALHIAS	885 274 944	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PATIO DES CRETES	903 713 782	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DE L'ALMA	903 030 534	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HAMEAU SAINT CLEMENT	909 322 935	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VILLAGES D'OR CŒUR BALMA	910 006 543	1 000	IG	SNC	31-déc	65,00%	65,00%
LE SOLEA	912 740 479	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
RESIDENCE MARIANNE	909 322 943	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FAIRWAY	978 917 128	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MIRANDA	897 863 403	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LES VILLAS D'OLIVIER	914 535 331	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
LE LUMINANCE	910 468 040	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
SAS AMENAGEMENT LES MESANGES	891 458 333	1 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
LE TOSCAN	912 740 461	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS SEVERAC	917 739 849	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
RESIDENCE ARISTOTE	904 084 589	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE FIRST	908 066 749	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PARC PEROSA	910 587 435	1 000	IG	SCCV	31-déc	75,00%	75,00%
LE BOREAL	902 798 511	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
JARDINS DE DIANE	979 209 640	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA PARME	911 961 266	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MAJORELLE	913 532 073	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LA GENTILHOMMIERE	911 271 880	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HOME SPIRIT	910 477 181	1 000	IG	SCCV	31-déc	66,00%	66,00%
O BRIENNE	900 018 185	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
EURYDICE	979 204 575	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE TIVOLI	910 897 867	1 000	IG	SCCV	31-déc	75,00%	75,00%
LE SAINT MARTI	914 442 652	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES VILLAGES D'OR CESSY	914 272 091	1 000	IG	SCCV	31-déc	65,00%	65,00%
SCCV A23 MALEPERE	921 899 894	1 000	ME	SCCV	31-déc	40,00%	40,00%
GREEN CITY COMMERCIALISATION	795 261 130	30 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
AMENAGEMENT CASTANET CENTRE	793 330 390	1 200	IP	SAS	30-sept	50,00%	50,00%
GREEN CITY PROMOTION	814 094 413	1 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
CAPITAL CLUB CONSEIL	513 528 778	20 000	ME	SAS	31-déc	22,50%	22,50%
LE CITY VIEW	915 121 784	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA HARMONY	979 714 912	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CENTRAL PARK	919 604 322	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CAMBRIDGE	949 576 938	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TERRASSES DE PIQUESSARY	917 429 110	1 000	IG	SNC	31-déc	80,00%	80,00%
LE DIAPASON	949 576 689	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
MELTY HOME	919 068 288	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE SILVANCE	913 817 128	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE DEBUSSY	900 822 164	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS JASMIN	913 847 968	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
ESPRIT VILLAGE	980 769 053	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN COTTAGE	950 724 617	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE VICTORY	978 925 097	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE GRENAT	948 653 316	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA COLBERT	948 642 590	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE METEORE	913 822 029	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VIREBENT	981 782 774	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'EXPLORATEUR	979 997 129	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES FONBEAUZARD	980 229 546	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PALISSANDRE	948 654 900	1 000	IG	SCI	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN CITY RESIDENCES	918 176 504	10 000	IG	SAS	31-déc	50,20%	50,20%
CLOS SIMONI	980 210 777	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
NOVA BELLA	982 801 649	1 000	IG	SCCV	31-déc	51,00%	51,00%
LE CANDICE	980 684 369	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SAINT ELME	979 013 778	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE AMEDEE	980 226 922	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE DAUBIGNY	891 276 792	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COUPOLE ART DECO	978 047 397	1 000	IG	SNC	31-déc	95,90%	95,90%
LE MADAILLAN	981 784 762	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SARTROUVILLE LES INDES	981 511 637	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN CITY DESIGN	980 868 624	1 000	IG	SAS	31-déc	50,20%	50,20%

IG = Intégration globale
IP = Intégration proportionnelle
ME = Mise en équivalence

2.9. Entreprises exclues du périmètre de consolidation

Néant

3. Informations permettant la comparabilité des comptes

3.1. Informations relatives aux variations de périmètre et des pourcentages d'intérêts

3.1.1. Entrées dans le périmètre par acquisition du groupe en cours d'exercice

Néant

3.1.2. Entrées dans le périmètre par acquisition ou création de titres

Le groupe a procédé à la création ou l'acquisition des sociétés suivantes :

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
JARDIN DE BRENNUS	979 016 318	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
57 ROUTE DE PLAISANCE	952 646 669	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
CLOS AYGUEBELLE	982 255 630	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CONFLUENCES	979 244 514	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VAL D'OLMIERES	979 912 847	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES MAGNANVILLE	948 220 629	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ORIVAL	948 650 221	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FAIRWAY	978 917 128	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
JARDINS DE DIANE	979 209 640	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
EURYDICE	979 204 575	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CAPITAL CLUB CONSEIL	513 528 778	20 000	ME	SAS	31-déc	22,50%	22,50%
VILLA HARMONY	979 714 912	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CAMBRIDGE	949 576 938	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE DIAPASON	949 576 689	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
ESPRIT VILLAGE	980 769 053	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN COTTAGE	950 724 617	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE VICTORY	978 925 097	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE GRENAT	948 653 316	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA COLBERT	948 642 590	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VIREBENT	981 782 774	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'EXPLORATEUR	979 997 129	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES FONBEAUZARD	980 229 546	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PALISSANDRE	948 654 900	1 000	IG	SCI	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS SIMONI	980 210 777	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
NOVA BELLA	982 801 649	1 000	IG	SCCV	31-déc	51,00%	51,00%
LE CANDICE	980 684 369	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SAINT ELMÉ	979 013 778	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE AMEDEE	980 226 922	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COUPOLE ART DECO	978 047 397	1 000	IG	SNC	31-déc	95,90%	95,90%
LE MADAILLAN	981 784 762	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SARTROUVILLE LES INDES	981 511 637	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN CITY DESIGN	980 868 624	1 000	IG	SAS	31-déc	50,20%	50,20%

IG = Intégration globale
IP = Intégration proportionnelle
ME = Mise en équivalence

3.1.3. Variations de périmètre par acquisition de titres complémentaires

Néant

3.1.4. Variations de périmètre par cession de titres

Aucune cession n'a été opérée au cours de l'exercice.

3.1.5. Variation de périmètre suite à des opérations de restructuration

3.1.5.1. Fusion par absorption

Aucune société n'a été fusionnée au cours de l'exercice

3.1.5.2. TUP et liquidation amiable

Les sociétés suivantes ont fait l'objet de TUP par dévolution à GREEN CITY IMMOBILIER ou liquidation

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
L'AMARANTE	827 926 429	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE COSY	830 672 416	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PARC RIMBAUD	849 574 157	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 35 RIVE GAUCHE	832 162 861	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FLAUBERT	830 939 757	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 141 COLOMBES	828 500 306	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE BEAUMONT	838 935 336	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FORM L	835 327 388	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
5 RUE DE LA LAMPE	845 081 801	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA OFFENBACH	845 091 248	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE GREEN VAL	878 061 126	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON LUCHET	884 628 892	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE LE SOPRANO	850 664 558	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HAMEAU DE CLUZEL	882 022 999	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%

IG = Intégration globale
IP = Intégration proportionnelle
ME = Mise en équivalence

4. Informations relatives aux postes du bilan

4.1. Immobilisations incorporelles

K€	Valeurs Brutes	Amortissements/ Dépréciations	Valeurs Nettes	Valeurs Nettes N-1
Frais d'établissement				
Frais de recherche				
Concessions, brevets, licences	661	107	554	41
Droit au bail				
Fonds de commerce				
Autres immobilisations incorporelles	3 592		3 592	15 601
Ecart d'acquisition	52 775	1	52 774	51 234
Immobilisations incorporelles en cours	46		46	
Avances et acomptes s/ immo incorp.				
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	57 074	108	56 966	66 876

K€	Valeurs Brutes	Amort.	Valeurs Nettes
31 décembre N-1	67 333	457	66 876
Augmentations	687	113	
Diminutions	12 487	462	
Variations de périmètre	1 541		
Ecart de change			
31 décembre N	57 074	108	56 966

Les écarts d'acquisition inclus dans les immobilisations incorporelles correspondent pour :

- 51 235 K€ à l'acquisition du groupe GREENCITY IMMOBILIER et pour 32 744 K€ aux marges sécurisées à venir sur les opérations dont les travaux n'ont pas encore commencé. Elles seront transférées en stocks lors du démarrage des travaux. À la suite du lancement des travaux relatifs à certains projets, 2 809 K€ ont été abandonnés, 4 308 K€ ont été reclassés en stock au cours de l'exercice 2023. Dans le cadre de la préparation des comptes consolidés, le groupe analyse le risque de perte de valeur des actifs incorporels résiduels en appréciant les perspectives de développement de ces projets. Au 31 décembre 2023, le groupe a ainsi identifié des projets dont les évolutions intervenues au cours de l'exercice 2023 conduisent à renoncer à l'opération de promotion immobilière. A ce titre, 10 511 K€ ont été comptabilisés en charges d'exploitation.
- 1 541 K€ à l'acquisition de 22,5% de la société CAPITAL CLUB CONSEIL opérée au cours de l'exercice 2023.

A la clôture annuelle, la société analyse le risque de dépréciation de l'écart d'acquisition en comparant la marge future estimée sur les programmes en cours de développement depuis l'acquisition avec à la valeur comptable de l'écart d'acquisition.

4.2. Immobilisations corporelles

	Valeurs Brutes	Amortis- sements	Valeurs Nettes N	Valeurs Nettes N-1
Terrains				
Constructions				
Installations tech, mat et outillages ind.				
Autres immobilisations corporelles	2 186	1 546	640	818
Immobilisations corporelles en cours				401
Immeubles de placement				
Avances et acomptes s/ immo corp.				
TOTALIMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 186	1 546	640	1 219

	Valeurs Brutes	Amortis- sements	Valeurs Nettes
31 décembre N-1	2 608	1 389	1 219
Augmentations	102	281	
Diminutions	524	124	
Variations de périmètre			
Ecarts de change			
31 décembre N	2 186	1 546	640

4.3. Immobilisations financières

K€	Valeurs Brutes	Amort.	Valeurs Nettes N	Valeurs Nettes N-1
Titres de participations	82		82	82
Créances ratt. à des participations conso.				
Créances ratt. à des participations non conso.				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Actifs financiers				
Actions propres				
Autres immobilisations financières	222		222	208
TOTALIMMOBILISATIONS FINANCIERES	304		304	290

K€	Valeurs Brutes	Amort.	Valeurs Nettes
31 décembre N-1	290		290
Augmentations	14		
Diminutions			
Variations de périmètre			
31 décembre N	304		304

4.4. Stocks et en cours

K€	Valeurs Brutes	Dépréciation	Valeurs Nettes N	Valeurs Nettes N-1
Matières premières	6 706		6 706	13 283
En cours biens	133 045	80	132 965	173 989
Produits finis	18 812	1 194	17 618	12 030
Marchandises	1 283	182	1 101	5 203
TOTAL STOCKS ET EN-COURS	159 846	1 456	158 390	204 504

Les stocks sont réévalués des marges futures sécurisées sur les programmes dont les travaux ont commencé à la date d'acquisition du groupe GCI. Ces réévaluations sont ensuite déstockées au fur et à mesure de l'avancement de chaque opération concernée.

Réévaluation à la clôture :

- Travaux en cours	33 050 K€
- Produits finis	5 150 K€

4.5. Créances, Autres créances et comptes de régularisation

4.5.1. Créances

K€	Valeurs Brutes	Dépréciation	Valeurs Nettes N	Valeurs Nettes N-1
Avances et acomptes versés Clients	29 337 890		29 337 887	29 286 282
CRE. CLIENTS / AV. VERSEES	337 919	3	337 916	286 311
Créances sociales				1
Créances fiscales	24 460		24 460	25 415
Comptes courants débiteurs	3 337		3 337	1 029
Créances sur cession d'immos Prim. Remboursement oblig. Débiteurs divers	7 526		7 526	5 266
Instrument financiers dérivés Capital souscrit appelé non versé				
AUTRES CREANCES	35 323		35 323	31 710

Les débiteurs divers sont constitués pour 1 403 K€ des frais d'établissements financiers et des honoraires des prestataires extérieurs ayant concouru au déblocage du financement de l'acquisition du groupe GREENCITY IMMOBILIER.

Ils ont été activés au 31 décembre 2021 pour un montant de 2 668 K€ et amortis pour 1 265 K€ en cumulé au 31 décembre 2023, amortissement calculé au prorata de la rémunération courue sur l'emprunt et sur la durée de remboursement de celui-ci, soit sur 5 ans.

K€	Moins de 1 an	Plus de 1 an
Avances et acomptes versés Clients	29 337 890	
Créances sociales		
Créances fiscales	24 460	
Comptes courants débiteurs	3 337	
Créances sur cession d'immos Débiteurs divers	7 527	
Instrument financiers dérivés Capital souscrit appelé non versé		
TOTAL CREANCES	373 242	

4.5.2. Impôts différés

K€	Valeur Année N	Valeur Année N-1
Impôts différés actifs		
A Nouveau	180	327
Variation	-143	-147
Variation de périmètre		
TOTAL IMPOTS DIFFERES ACTIF	37	180
Impôts différés passifs		
A Nouveau	29 511	38 712
Variation	-8 939	-9 201
Variation de périmètre		
TOTAL IMPOTS DIFFERES PASSIF	20 572	29 511

4.5.3. Comptes de régularisation

K€	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
ACTIF		
Charges constatées d'avance	321	447
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 403	1 961
Compte de liaison actif		
Ecart de conversion actif		
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION ACTIF	1 724	2 408
PASSIF		
Produits constatés d'avance	246 354	217 244
Compte de liaison passif		
Ecart de conversion passif		
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION PASSIF	246 354	217 244

Les charges constatées d'avance sont constituées en totalité de charges d'exploitation à la clôture de l'exercice.

Les produits constatés d'avance correspondent pour l'essentiel à la partie des ventes actées des opérations immobilières pour lesquelles, du fait de l'application de la méthode de l'avancement, le produit ne sera constaté qu'au fur et à mesure du degré d'avancement des travaux

4.6. Trésorerie nette

K€	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
Valeurs mobilières de placement Prov. dép. Valeurs mobilières de placement VMP / Actions propres		
Total valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	61 649	58 859
Instruments financiers Actif		
Total dispo. et instru. de trésorerie	61 649	58 859
Concours bancaires courants	51 448	54 925
Instruments financiers Passif		
Sous-total passif	51 448	54 925
TOTAL TRESORERIE NETTE	10 201	3 934

4.7. Tableau de variation des capitaux propres (part du groupe)

En K€	Capital	Primes	Réserves consolidées	Dividendes versés	Dividendes reçus	Résultat	Provisions réglementées (non retraitées)	Ecart de conversion sur les CP	Capitaux propres consolidés N
Capitaux propres N-1	88 164	324	-921			-15 022			72 544
Affectation du résultat			-15 022			15 022			
Incidence des distributions			-1 020						-1 020
Variation de capital de la consolidante	-655								-655
Résultat de l'exercice						-14 869			-14 869
Autres mouvements									
Capitaux propres N	87 509	323	-16 963			-14 869			56 000

4.8. Provisions pour risques et charges

K€	A Nouveau	Mouv. de Périmètre	Augmentation	Reprises Utilisées	Reprises non Utilisées	Solde
Provisions pour litiges	92		199			291
Prov. pour garanties données						
Prov. pour perte à terminaison						
Prov. pour amendes et pénalités						
Prov. pour perte de change						
Prov. autres risques	595		7	595		7
Total Prov. pour risques	687		206	595		298
Prov. pour pensions	186			24		162
Prov. pour impôts						
Prov. pour renouvellement d'immo.						
Prov. pour grosses réparations						
Prov. pour retraites anticipées						
Prov. pour restructuration						
Prov. charges / congés payés						
Prov. pour autres charges						
Total Prov. pour charges	186			24		162
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	874		206	619		460

4.9. Obligations convertibles

Nombre	Valeur unitaire	Montant
65 391 210	1 €	65 391 210

Etendue des droits qu'elles confèrent :

- chaque obligation est convertible en une action de 1,00 €
- les obligations sont convertibles au bout de 7 ans, ou en cas de survenance d'une sortie ou à tout moment après la survenance d'une mise en exigibilité,
- Dans l'hypothèse de l'exercice de la totalité des bons de souscription d'actions, la dilution de la détention de capital serait de 57,23%.

4.10. Dettes financières

K€	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
Emprunts obligataires convertibles	65 391	65 391
Autres emprunts obligataires		
Emprunts auprès des établissements de crédit	77 782	83 663
Dettes participations des salariés		
Dettes financières diverses	20	20
Dettes financières Crédit-bail		
Concours bancaires courants	51 448	54 925
ICNE	5 703	4 622
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	200 345	208 622

K€	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus De 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		65 391	
Autres emprunts obligataires			
Emprunts auprès des établissements de crédit	5 894	71 888	
Emprunts auprès des établissements de crédit CT			
Dettes participations des salariés			
Dettes financières diverses	20		
Dettes financières Crédit-bail			
Total ICNE	1 030	4 673	
Concours bancaires courants	51 448		
Instruments financiers Passif			
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	58 392	141 952	

Les emprunts bancaires comprennent un emprunt de 81,5 M€ souscrit dans le cadre de l'acquisition de GreenCity Immobilier pour une durée de 5 ans, arrivant à échéance en

octobre 2026. Les emprunts obligataires convertibles ont été souscrits pour une durée de 7 ans arrivant à échéance en octobre 2028.

4.11. Autres dettes et comptes de régularisation

K€	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
Fournisseurs et comptes rattachés	67 554	66 926
Avances et acomptes reçus		42
Dettes sociales	3 298	3 304
Dettes fiscales	46 914	47 172
Fournisseurs d'immobilisations		
Comptes courants créditeurs	6 099	4 438
Instruments dérivés passifs		
Dettes diverses	142	128
Impôts différés passifs	20 573	29 510
Produits constatés d'avance	246 354	217 244
TOTAL AUTRES DETTES	390 934	122 257

K€	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	67 554		
Avances et acomptes reçus			
Dettes sociales	3 298		
Dettes fiscales	46 914		
Fournisseurs d'immobilisations			
Comptes courants créditeurs	6 099		
Instruments dérivés passifs			
Dettes diverses	142		
Impôts différés passifs	20 573		
Produits constatés d'avance	246 354		
TOTAL AUTRES DETTES	390 934		

5. Informations relatives aux postes du compte de résultat

5.1. Ventilation du chiffre d'affaires – Produits d'exploitation

K€	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
Ventes de Produits	334 399	316 830
Ventes de Services	4 538	4 090
Ventes de Marchandises	5 754	6 874
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	344 692	327 794
Production stockée	-36 861	6 079
Production immobilisée	-12 009	-7 275
Produits sur opérations à long terme		
Subventions d'exploitation	2 427	44
Reprises Amort. Et Prov. d'exploitation	3 799	1 293
Autres produits d'exploitation	610	305
Transferts de charges d'exploitation	14	967
TOTAL AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	-42 020	1 413
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	302 672	329 208

5.2. Charges d'exploitation

K€	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
Achats matières 1ères & autres appro.	49 043	94 223
Variation stocks matières 1ères & aut. appro.	6 607	-11 161
Achats de marchandises	4 812	1 312
Variation stocks de marchandises	105	-4 054
Achats de sous-traitance	214 749	210 904
Rémunération du personnel	9 983	11 083
Charges sociales	3 946	4 478
Autres charges d'exploitation	16 754	15 092
– <i>Dont Achats non stockés, Matériel et Fournitures</i>		191
– <i>Dont Autres services extérieurs</i>	3 232	2 569
– <i>Dont Autres charges externes</i>	13 520	12 325
– <i>Dont Autres charges d'exploitation</i>	2	7
Impôts, taxes et versements assimilés	686	949
Participation des salariés		
Dotations amort. et prov. d'exploit.	2 209	3 566
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	308 894	326 423

5.3. Résultat financier

K€	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
Total des dividendes		
Autres produits de participation		
Produits des autres immobilisations financières		
Revenus des autres créances et VMP	123	
Gains de change		
Aj. JV actifs de transaction		
Aj. JV VMP trésorerie		
Aj. JV immos placement		
Produits nets sur cession de VMP		
Autres produits financiers	71	15
Reprises sur prov. et amort. financiers		
Transfert de charges financières		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	193	15
Dotation aux prov. & amort. financiers		
Intérêts et charges financiers	11 939	12 387
Pertes de change		
Charges nettes sur cession de VMP		
Coût du passage à l'EURO		
Autres charges financières		
TOTAL CHARGES FINANCIERES	11 939	12 387
RESULTAT FINANCIER	-11 745	-12 372

5.4. Résultat exceptionnel

K€	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
Produits exceptionnels sur op. de gestion	1	7
Produits exceptionnels sur ex. antérieurs		
Produits de cession d'éléments d'actifs	3	
Subventions virées au résultat		
Autres produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	4	7
Charges exceptionnelles sur op. de gestion	1	1
Charges sur exercices antérieurs		
VNC des éléments d'actifs cédés	15	9 869
Autres charges exceptionnelles	3	
Dotations de provisions exceptionnelles		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	19	9 870
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-15	-9 862

5.5. Charge d'impôt

En K€	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
Résultat consolidé avant impôt	-19 437	-18 943
Taux d'impôt théorique	25,70%	25,70%
IMPOT THEORIQUE(A)	-4 995	-4 868
EFFET DES DIFFERENCES PERMANENTES(B)	203	261
<i>EFFET DES DIFFERENCES TEMPORAIRES</i>		
<i>EFFET DES TAXATIONS A TAUX REDUITS</i>	-5	-209
<i>EFFET DES DIFFERENTIELS DE TAUX N/N-1</i>		
<i>EFFET DES DEFICITS REPORTABLES / PERTES FISCALES NON ACTIVEES</i>	1	1
<i>EFFET INTEGRATION FISCALE</i>	237	432
<i>EFFET DES CREDITS D'IMPOT IMPUTES SUR L'EXERCICE</i>	-92	-78
TOTAL AUTRES ELEMENTS (C)	141	146
CHARGE D'IMPOT EFFECTIVEMENT CONSTATEE (A+B+C)(D)	-4 651	-4 461
Taux effectif d'impôt	25,85%	22,97%
CONTROLE		
Impôt société constaté	4 144	4 593
Impôt différé constaté	-8 795	-9 055
Total(E)	-4 651	-4 461
Ecart (D - E)	0	0

5.6. Evènements postérieurs au bilan du 31 décembre 2023

Aucun événement postérieur à l'exercice n'est à signaler comme ayant une incidence significative sur les capitaux propres consolidés du groupe.

Toutefois, le contexte actuel d'inflation des prix des matières premières et d'affaiblissement de la solidité financière des entreprises incite le groupe à être particulièrement vigilant :

- Dans le choix de entreprises notamment en termes de coûts mais également en termes de disponibilité et de solidité financière ;
- Dans l'examen d'éventuelles clauses d'indexation de prix demandées par les entreprises ;
- Dans le suivi de la sécurisation des budgets travaux des opérations au travers du déroulement des appels d'offres et de signature des marchés.

5.7. Evènements en cours à la clôture

Aucun évènement en cours à la clôture n'a eu d'impact sur les comptes 2023.

6. Autres informations

6.1. Effectifs

	N	N-1
Effectif moyen employé - Intégration Globale	139	137
Total	139	137
Effectif employé		
Salarié - Intégration Globale	139	137
<i>Sous Total</i>	139	137
Mise à disposition - Intégration Globale		
<i>Sous Total</i>		
Effectif employé		
Cadres et professions supérieures - Intégration Globale	79	73
<i>Sous Total</i>	79	73
Techniciens et agents de maîtrise - Intégration Globale	60	64
<i>Sous Total</i>	60	64
Employés - Intégration Globale		
<i>Sous Total</i>		
Ouvriers - Intégration Globale		
<i>Sous Total</i>		
Total	139	137

6.2. Engagements financiers

Ces tableaux ont été élaborés par compilation des informations recueillies sur chaque bilan individuel. Les engagements des sociétés consolidées par intégration proportionnelle sont mentionnés pour leur montant proratisé en fonction du pourcentage d'intérêt de la mère du groupe consolidé.

6.2.1. Dettes garanties par des suretés réelles GreenCity Immobilier Holding

K€	Montant garanti	Montant à la clôture
Emprunts obligataires convertibles	72 159	70 064
- Emprunt initial majoré des intérêts courus		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	82 889	74 282
Dettes garanties par le nantissement des actions détenues		
TOTAL	155 049	144 346

L'emprunt bancaire est assorti de ratios financiers devant être respectés par la société, calculés sur une base consolidée, et dont les niveaux ont été définis comme suit :

Ratio	Seuil à respecter au 31/12/2023
<i>Leverage Ratio</i>	< ou égal à 5.00x
<i>Gearing Ratio</i>	< ou égal à 1.70x
<i>Target Net Equity Test</i>	> 83 000 000 €
<i>Cash Trap Gearing Ratio</i>	< ou égal à 0.85x

6.2.2. *Cautions Green City Immobilier*

SCCV / SNC	Montant Cautions K€
LE STENDHAL	1 750
LE FLORILEGE	1 000
SCCV LE 360	600
VILLA EUGENIE	1 050
SCCV LE PUCCINI	2 000
VILLAS DU PARC	4 000
LE FAIRWAY	850
AMENAGEMENT LES MESANGES	3 560
SCCV CLOS SEVERAC	800
SCCV HOME SPIRIT	5 280
LE CAMBRIDGE	1 000
SNC LES TERRASSES DE PIQUESSARY	1 811
SCCV MELTY HOME	8 000
SCCV LE SILVANCE	1 700
SCCV LE DEBUSSY	2 000
VILLA COLBERT	2 100
LE PALISSANDRE	750
SCCV MONTEVERDI (Partie 723)	500
SCCV MONTEVERDI (Partie 549)	500
	39 251

6.2.3. Engagements SCCV

En K€ Filiale	Engagements donnés		Engagements reçus	
	Cautions	Promesse d'affectation hypothécaire	Cautions	GFA
LE STENDHAL	1 750	7 597	1 750	15 451
SNC GRAND HORIZON		2 200		8 170
LE FLORILEGE	1 000	3 248	1 000	6 783
LE MONTGOMERY	520	520		2 997
SCCV LE 360	600	2 056	600	4 312
57 ROUTE DE PLAISANCE		1 900		10 941
VILLA MERMOZ		3 000		10 098
SCCV LE CYBELE		6 000		21 500
SCCV OPEN GARDEN		5 700		3 654
SCCV 7 CHEMIN GRAMONT		26 905		17 925
SCCV MEETCITY		25 132		20 943
SCCV VILLA ANGELO		2 200		1 719
VILLA EUGENIE	1 050	3 667	1 050	7 704
LE SOLSTICE		16 324		11 324
SCCV L'OLYMPIE		5 440		4 534
SNC LES PALOMBIERES		10 382		7 282
SCCV L'IMPUSION	385	2 600		1 469
SCCV LE 1848		4 000		12 561
SCCV COURS WILSON		2 300		8 295
LES TEMPORELLES MAGNANVILLE		15 996		2 918
SCCV CLOS DES FEUILLANTS		1 100		685
VILLA ARTY		3 489		2 907
L'ORIVAL		6 630		29 228
SCCV PASSAGE SAINT-MANDE		7 359		6 132
SCCV LE PUCCINI	2 000	7 398	2 000	16 277
VILLAS DU PARC	4 000	8 329	4 000	9 729
SCCV RESIDENCE OPPORTUNITY		30 159		25 133
SCCV LE PATIO DES CRETES		17 207		14 339
SCCV LES JARDINS DE L'ALMA		17 088		14 240
SCCV HAMEAU SAINT CLEMENT		7 877		5 477
SNC VILLAGES D'OR CŒUR BALMA		5 802		12 334
SNC LE SOLEA		1 300		949
SCCV RESIDENCE MARIANNE		4 000		12 564
LE FAIRWAY	850	1 902	850	6 714
SCCV LES VILLAS D'OLIVIER		1 900		7 187
SNC LE LUMINANCE		1 600		928
AMENAGEMENT LES MESANGES	3 560	3 560	3 560	6 060
SCCV LE TOSCAN		1 200		3 692
SCCV CLOS SEVERAC	800	2 804	800	5 784
SCCV RESIDENCE ARISTOTE		10 124		6 574
SCCV LE FIRST		1 800		942
SCCV PARC PEROSA		24 316		24 316
JARDINS DE DIANE		2 600		1 691
SNC LE MAJORELLE		3 500		11 917
SCCV LA GENTILHOMMIERE		9 726		8 105
SCCV HOME SPIRIT	8 000	8 000	8 000	20 471
SCCV LE TIVOLI		9 000		5 935
SCCV LE SANT MARTI		2 500		1 464
SCCV LES VILLAGES D'OR CESSY		30 362		24 362
SCCV LE CITY VIEW		8 916		7 016
SCCV CENTRAL PARK		2 000		1 050
LE CAMBRIDGE	1 000	3 535	1 000	7 477
SNC LES TERRASSES DE PIQUESSARY	1 811	5 317	1 811	2 397
LE DIAPASON		11 432		11 432
SCCV MELTY HOME	8 000	8 000	8 000	8 777
SCCV LE SILVANCE	1 700	3 778	1 700	12 434
SCCV LE DEBUSSY	2 000	7 837	2 000	16 419
SCCV COURS JASMIN		1 700		978
ESPRIT VILLAGE		2 500		12 768
LE GRENAT		1 300		4 975
VILLA COLBERT	2 100	12 980	2 100	12 980
SCCV LE METEORE		800		549

MALISSARD & ASSOCIES

En K€ Filiale	Engagements donnés		Engagements reçus	
	Cautions	Promesse d'affectation hypothécaire	Cautions	GFA
L'EXPLORATEUR		20 208		16 840
LE PALISSANDRE	750	8 392	750	6 993
LE SAINT-ELME		2 900		12 356
COUPOLE ART DECO		11 508		44 039
JARDINS DE BRENNUS		900		554
SQUARE VICTORIA		7 799		6 499
SCCV MONTEVERDI	500	1 723	500	3 631
SCCV MONTEVERDI	500	1 734	500	3 642
SCCV VILLA PARME		2 887		1 987
LE BOREAL		11 770		9 809
SCCV LE DAUBIGNY		5 515		4 596
	42 876	525 230	41 971	676 914

6.3. Honoraires des commissaires aux comptes

- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes 171 K€
- Honoraires facturés au titre des services autres que la certification des comptes 0 K€

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes est proratisé en fonction du pourcentage d'intérêt pour les sociétés consolidées par intégration proportionnelle.

6.4. Rémunération des dirigeants

Cette information n'est pas fournie car elle conduirait à identifier la situation individuelle des dirigeants.

6.5. Impact affectation du prix d'acquisition sur le résultat consolidé

K€	Valeurs Nettes N	Dont PPA	Hors PPA
Produits d'exploitation	302 672	-38 445	341 117
Chiffre d'affaires	344 692		344 692
Autres produits d'exploitation	-42 020	-38 445	-3 575
Charges d'exploitation	308 894		308 894
Achats consommés	275 316		275 316
Charges de personnel	13 929		13 929
Autres charges d'exploitation	16 754		16 754
Impôts, taxes et versements assimilés	686		686
Dotations aux amortissements	2 209		2 209
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION	-6 222	-38 445	32 223
Dotation aux amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition			
RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION	-6 222	-38 445	32 223
Charges et produits financiers	-11 751		-11 751
Charges et produits exceptionnels	-15		-15
Impôts sur les résultats	-4 651	-9 880	5 229
RESULTAT NET DES ENTITES INTEGREES	-13 336	-28 565	15 229
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence	-185	-145	-39
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-13 520	-28 710	15 189
Intérêts minoritaires	1 348	-595	1 943
RESULTAT NET	-14 869	-28 115	13 247

Greencity Immobilier Holding

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

COGERIAL
8, chemin de la Terrasse
Bâtiment H
31500 Toulouse
S.A.S. au capital de € 310 000
378 750 947 R.C.S. Toulouse

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Toulouse

Greencity Immobilier Holding

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Associés de la société Greencity Immobilier Holding,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Greencity Immobilier Holding relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

- Votre groupe applique la méthode dite de l'avancement pour l'enregistrement du chiffre d'affaires et du résultat des opérations de promotion immobilière, tel qu'exposé dans la note « 2.5 Précision sur la comptabilisation des opérations de promotion » de l'annexe des comptes consolidés. Nous avons étudié la correcte application de cette méthode par l'examen des principales hypothèses retenues relatives à la marge à terminaison et le taux d'avancement, et par la mise en œuvre de revues, avec la direction, des opérations significatives. Nous avons également examiné le caractère approprié de l'information fournie dans ladite note en ce qui concerne ces éléments.
- La note « 2.2.4 Détermination de l'écart d'acquisition et modalités d'amortissements » de l'annexe des comptes consolidés expose les modalités d'évaluation de l'écart d'acquisition. Nous avons étudié la correcte application de ces modalités par la revue des évaluations effectuées. Nous avons examiné la liste des nouveaux projets de promotion identifiés depuis l'acquisition, obtenu les promesses unilatérales de vente correspondantes et revu la marge à terminaison estimée sur un échantillon de ces nouveaux projets. Nous avons vérifié que la note 2.2.4 de l'annexe aux comptes consolidés donne une information appropriée.
- La note « 4.1 Immobilisations incorporelles » de l'annexe des comptes consolidés expose les modalités d'évaluation et de suivi annuel des actifs incorporels correspondant aux marges futures sur les programmes non-démarrés, reconnues dans le cadre de l'allocation du prix d'acquisition. Nous avons examiné la correcte application de ces modalités et nous avons contrôlé les impacts comptables liés à l'évolution des opérations concernées. En particulier, pour les projets dont les travaux n'ont pas encore commencé en 2023, nous avons contrôlé que les évolutions intervenues au cours de l'exercice ne conduisent pas à remettre en cause le projet de développement de l'opération de promotion immobilière. Nous avons vérifié que la note 4.1 de l'annexe aux comptes consolidés donne une information appropriée.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du président.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le président.

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

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Toulouse et Paris-La Défense, le 7 mai 2024

Les Commissaires aux Comptes

ERNST & YOUNG et Autres

COGERIAL

Pierre Lejeune

Jean Lasgleizes

GREENCITY IMMOBILIER HOLDING

Numéro SIRET : **90189104400025**

283 rue de Bercy
75012 PARIS

COMPTES CONSOLIDES

du 01/01/2023 au 31/12/2023

MALISSARD & ASSOCIES

46, avenue de Castres – B. P. 25050 – 31033 TOULOUSE CEDEX 5 – Tél. 05.62.71.81.11

cabinetmalissard@cabinetmalissard.com

Sommaire

GREENCITY IMMOBILIER HOLDING.....	1
1. COMPTES CONSOLIDES.....	1
1.1. BILAN ACTIF CONSOLIDE	1
1.2. BILAN PASSIF CONSOLIDE.....	2
1.3. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE.....	3
1.4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	4
2. ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	5
2.1. REFERENTIEL COMPTABLE	5
2.2. MODALITES DE CONSOLIDATION	5
2.2.1. <i>Méthodes de consolidation</i>	5
2.2.2. <i>Précisions sur les méthodes de consolidation</i>	6
2.2.2.1. Sociétés intégrées globalement	6
2.2.2.2. Sociétés intégrées proportionnellement	6
2.2.2.3. Sociétés mises en équivalence.....	6
2.2.3. <i>Elimination des opérations internes</i>	7
2.2.4. <i>Détermination de l'écart d'acquisition et modalités d'amortissement</i>	8
2.2.5. <i>Information sur les méthodes de conversion utilisées pour la consolidation des filiales étrangères</i>	8
2.2.6. <i>Date de clôture des exercices des entreprises consolidées</i>	8
2.2.7. <i>Date de clôture antérieure de trois mois au plus</i>	9
2.3. METHODES ET REGLES D'EVALUATION	9
2.3.1. <i>Frais de recherche et de développement</i>	9
2.3.2. <i>Immobilisations corporelles et incorporelles</i>	9
2.3.3. <i>Immobilisations financières</i>	10
2.3.3.1. Titres de participation et créances rattachées.....	10
2.3.3.2. Autres immobilisations financières	10
2.3.4. <i>Stocks et travaux en cours</i>	10
2.3.5. <i>Provisions sur stocks</i>	10
2.3.6. <i>Autres créances et dettes</i>	10
2.3.7. <i>Trésorerie</i>	10
2.3.8. <i>Impôts différés</i>	10
2.3.9. <i>Charges à répartir sur plusieurs exercices : Frais d'émission d'emprunt</i>	10
2.3.10. <i>Capital social</i>	11
2.3.11. <i>Provisions pour risques et charges</i>	11
2.3.12. <i>Impôts sur les bénéfices</i>	12
2.4. PRISE EN COMPTE DES RESULTATS INDIVIDUELS DES FILIALES ET PARTICIPATIONS	12
2.5. PRECISION SUR LA COMPTABILISATION DES OPERATIONS DE PROMOTION.....	12
2.6. PRECISION SUR LA COMPTABILISATION DES OPERATIONS DE CONSTRUCTION	13
2.7. RECOURS A DES ESTIMATIONS	13

2.8.	INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	14
2.9.	ENTREPRISES EXCLUES DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	16
3.	INFORMATIONS PERMETTANT LA COMPARABILITE DES COMPTES	17
3.1.	INFORMATIONS RELATIVES AUX VARIATIONS DE PERIMETRE ET DES POURCENTAGES D'INTERETS ..	17
3.1.1.	<i>Entrées dans le périmètre par acquisition du groupe en cours d'exercice</i>	<i>17</i>
3.1.2.	<i>Entrées dans le périmètre par acquisition ou création de titres</i>	<i>17</i>
3.1.3.	<i>Variations de périmètre par acquisition de titres complémentaires.....</i>	<i>17</i>
3.1.4.	<i>Variations de périmètre par cession de titres.....</i>	<i>17</i>
3.1.5.	<i>Variation de périmètre suite à des opérations de restructuration.....</i>	<i>18</i>
3.1.5.1.	Fusion par absorption	18
3.1.5.2.	TUP et liquidation amiable	18
4.	INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN	19
4.1.	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	19
4.2.	IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	20
4.3.	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	21
4.4.	STOCKS ET EN COURS	21
4.5.	CREANCES, AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION	22
4.5.1.	<i>Créances.....</i>	<i>22</i>
4.5.2.	<i>Impôts différés</i>	<i>23</i>
4.5.3.	<i>Comptes de régularisation</i>	<i>23</i>
4.6.	TRESORERIE NETTE	24
4.7.	TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)	25
4.8.	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	25
4.9.	OBLIGATIONS CONVERTIBLES	26
4.10.	DETTES FINANCIERES	26
4.11.	AUTRES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION	27
5.	INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	28
5.1.	VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES – PRODUITS D'EXPLOITATION.....	28
5.2.	CHARGES D'EXPLOITATION	29
5.3.	RESULTAT FINANCIER	30
5.4.	RESULTAT EXCEPTIONNEL.....	30
5.5.	CHARGE D'IMPOT	31
5.6.	EVENEMENTS POSTERIEURS AU BILAN DU 31 DECEMBRE 2023.....	31
5.7.	EVENEMENTS EN COURS A LA CLOTURE	31
6.	AUTRES INFORMATIONS	32
6.1.	EFFECTIFS	32
6.2.	ENGAGEMENTS FINANCIERS.....	33
6.2.1.	<i>Dettes garanties par des sûretés réelles GreenCity Immobilier Holding</i>	<i>33</i>
6.2.2.	<i>Cautions Green City Immobilier.....</i>	<i>34</i>

MALISSARD & ASSOCIES

GREENCITY IMMOBILIER
HOLDING
Comptes consolidés
31 décembre 2023

6.2.3.	<i>Engagements SCCV</i>	35
6.3.	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	36
6.4.	REMUNERATION DES DIRIGEANTS.....	36
6.5.	IMPACT AFFECTATION DU PRIX D'ACQUISITION SUR LE RESULTAT CONSOLIDE	37

1. Comptes consolidés

1.1. Bilan actif consolidé

K€	Notes	Valeurs Nettes N	Valeurs Nettes N-1
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations incorporelles		57 074	67 333
Amortissements et provisions		107	458
Net	4.1	56 966	66 876
<i>Dont écart d'acquisition</i>		52 775	51 234
Immobilisations corporelles		2 185	2 608
Amortissements et provisions		1 545	1 389
Net	4.2	640	1 219
Immobilisations financières		304	290
Provisions		0	0
Net	4.3	304	290
Titres mis en équivalence		289	794
Total de l'Actif Immobilisé		58 200	69 178
ACTIF CIRCULANT			
Stocks et en-cours	4.4	158 390	204 504
Créances clients et avances versées	4.5	337 916	286 311
Autres créances et comptes de régularisation	4.5	35 324	34 298
Disponibilités	4.6	61 649	58 859
Total de l'Actif Circulant		593 278	583 972
Activités cédées actif			
TOTAL DE L'ACTIF		651 478	653 150

1.2. Bilan Passif consolidé

K€	Notes	Valeurs Nettes N	Valeurs Nettes N-1
CAPITAUX PROPRES			
Capital		87 509	88 164
Primes		323	323
Réserves		-16 963	-921
Résultat net		-14 869	-15 022
Total des Capitaux Propres Part du Groupe		56 000	72 544
Intérêts minoritaires		3 739	2 346
CAPITAUX PROPRES DE L'ENSEMBLE		4.7	59 739
Provisions	4.8	460	874
<i>Dont Prov.pr risques</i>		297	688
<i>Dont avantages postérieurs à l'emploi</i>	4.8	163	186
DETTES			
Emprunts obligataires		70 064	68 924
Autres emprunts et dettes financières	4.10	78 833	84 772
Concours bancaires	4.6	51 448	54 925
Dettes fournisseurs et avances reçues	4.11	67 554	66 968
Autres dettes et comptes de régularisation	4.11	323 380	301 797
TOTAL DU PASSIF		651 478	653 150

1.3. Compte de résultat consolidé

K€	Notes	Valeurs	Valeurs
		Nettes N	Nettes N-1
Produits d'exploitation		302 672	329 208
Chiffre d'affaires	5.1	344 692	327 794
Autres produits d'exploitation	5.1	-42 020	1 414
Charges d'exploitation	5.2	308 894	326 393
Achats consommés		275 316	291 416
Charges de personnel		13 929	15 562
Autres charges d'exploitation		16 754	14 901
Impôts, taxes et versements assimilés		686	949
Dotations aux amortissements		2 209	3 566
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		-6 222	2 815
Dotation aux amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition			
RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION		-6 222	2 815
Charges et produits financiers	5.3	-11 751	-12 372
Charges et produits exceptionnels	5.4	-15	-9 862
Impôts sur les résultats	5.5	-4 651	-4 462
RESULTAT NET DES ENTITES INTEGREES		-13 336	-14 958
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence		-185	287
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE		-13 520	-14 670
Intérêts minoritaires		1 348	351
RESULTAT NET		-14 869	-15 022

1.4. Tableau de flux de trésorerie

K€	EXERCICE N	EXERCICE N-1
OPERATIONS D'EXPLOITATION		
RESULTAT NET	-14 869	-15 022
Part des minoritaires dans le résultat stés intégrées	1 348	351
Quote part dans résultat sociétés en équivalence	185	-287
Dividendes reçus des sociétés en équivalence		
Dotations aux Amortissements et provisions	2 955	921
Reprises des Amortissements et provisions	-2 421	-287
Plus et moins-values de cession	7 713	9 869
Impôts différés	-8 795	-9 055
Subventions virées au résultat		
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT		
Variation des frais financiers	1 080	2 076
Variation nette exploitation	-2 987	-51 768
Var° de stock	50 463	-12 372
Transferts de charges à répartir		
Var° des Créances d'exploit°	-53 773	-68 869
Var° des Dettes d'exploit°	323	29 473
Variation nette hors exploitation	31 190	44 801
Var° des créances hors exploitation	414	-3 113
Var° des dettes hors exploitation	30 776	-47 914
Pertes & gains de change		
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		
	29 283	-4 891
Flux net de trésorerie généré par l'activité		
	15 398	-18 278
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		
Décaist / acquisition immos incorporelles	-687	-33
Décaist / acquisition immos corporelles	298	-912
Encaist / cession d'immos corp et incorp	3	
Subventions d'investissement encaissées		
Décaist / acquisition immos financières	-14	-27
Encaist / cession immos financières		
Tréso. nette /acquisitions & cessions de filiales	-1 623	
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		
	-2 022	-972
OPERATIONS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital ou apports	-654	6
Dividendes versés aux actionnaires de la mère	-619	
Dividendes versés aux minoritaires	43	-506
Variation des autres fonds propres		
Encaissements provenant d'emprunts	1	19
Remboursement d'emprunts	-5 881	-11 507
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		
	-7 109	-11 988
VARIATION DE TRESORERIE		
	6 267	-31 237
TRESORERIE A L'OUVERTURE		
	3 934	35 170
Incidence changement méthode consolidation		
TRESORERIE A LA CLOTURE		
	10 200	3 934

2. Annexe aux comptes consolidés

2.1. Référentiel comptable

Les comptes annuels consolidés ont été établis conformément aux principes et règles de la législation française notamment au règlement ANC 2020-01 et des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable.

Ils sont éventuellement retraités afin d'être mis en harmonie avec les principes comptables retenus pour l'établissement des comptes consolidés.

La consolidation a porté sur les sociétés du groupe au 31 décembre 2023.

Elle comprend une durée de 12 mois recouvrant la période du 1^{ier} janvier 2023 au 31 décembre 2023.

L'exercice précédent a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1^{ier} janvier 2022 au 31 décembre 2022.

Il s'agit d'une consolidation mise en place à la suite de la prise de participation majoritaire dans un groupe dont les comptes faisaient déjà l'objet d'une consolidation.

Les montants mentionnés dans cette annexe sont exprimés en milliers d'euros (K€).

2.2. Modalités de consolidation

2.2.1. Méthodes de consolidation

Les comptes consolidés sont établis conformément aux principes de prudence, d'indépendance des exercices, de continuité d'exploitation et de permanence des méthodes d'évaluation.

Les entreprises dans lesquelles la société tête de groupe exerce, directement ou indirectement, un contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale.

Les entreprises dans lesquelles la société tête de groupe exerce un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

Enfin, les entreprises dans lesquelles la société tête de groupe exerce une influence notable (pourcentage de détention compris entre 20 et 50 %) sont consolidées par mise en équivalence.

2.2.2. Précisions sur les méthodes de consolidation

2.2.2.1. Sociétés intégrées globalement

L'intégration globale consiste à :

- intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidant les éléments des comptes des entreprises consolidées, après retraitements éventuels ;
- répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entreprise consolidant et les intérêts des autres actionnaires ou associés dits « intérêts minoritaires » ;

L'incidence des opérations réciproques entre les sociétés intégrées a été éliminée tant au niveau du bilan que du compte de résultat.

2.2.2.2. Sociétés intégrées proportionnellement

L'intégration proportionnelle consiste à :

- intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidant la fraction représentative de ses intérêts dans les comptes de l'entreprise consolidée, après retraitements éventuels ;
- éliminer les opérations et comptes entre l'entreprise intégrée proportionnellement et les autres entreprises consolidées.

Dans l'intégration proportionnelle, la part des intérêts minoritaires directs de l'entreprise consolidée n'apparaît pas.

2.2.2.3. Sociétés mises en équivalence

La mise en équivalence consiste à :

- substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation ;
- éliminer les opérations et comptes entre l'entreprise mise en équivalence et les autres entreprises consolidées. Cependant, lorsque les sociétés sont mises en équivalence, il n'est pas procédé à l'élimination des opérations intra groupe.

Cette méthode conduit à ré-estimer les titres détenus à hauteur de la quote-part de capitaux propres. Cette ré-estimation peut entraîner une augmentation ou une diminution de la valeur des titres détenus.

2.2.3. *Elimination des opérations internes*

L'incidence des opérations réciproques entre les sociétés intégrées a été éliminée tant au niveau du bilan que du compte de résultat.

Il a été procédé aux éliminations suivantes :

- Dividendes versés au cours de l'exercice par les filiales consolidées ;
- Provisions éventuelles sur titres comptabilisées au niveau des sociétés consolidées ;
- Provisions éventuelles sur comptes courants comptabilisées au niveau des sociétés consolidées ;
- Provisions éventuelles pour risques comptabilisées au niveau des sociétés consolidées ;
- Quote-part des résultats des SCCV comptabilisée au niveau des sociétés les détenant l'exercice même où il est dégagé ;
- Eliminations sur comptes liés à l'activité (fournisseurs, clients, comptes courants, charges et produits)
- Elimination des marges internes incluses dans les stocks des programmes immobiliers.

En particulier, les marges sur honoraires de gestion facturés par la société GREEN CITY IMMOBILIER et GREEN CITY COMMERCIALISATION aux sociétés supports de programmes immobiliers du groupe sont neutralisées dans les comptes consolidés. La fraction de ces honoraires de gestion est réputée faire partie de la marge et acquise au fur et à mesure de l'avancement du programme immobilier concerné.

Les marges sur les cessions de terrains internes au groupe ont été aussi neutralisées.

2.2.4. Détermination de l'écart d'acquisition et modalités d'amortissement

Les écarts d'acquisition éventuellement dégagés lors de l'entrée dans le périmètre de consolidation d'une nouvelle filiale sont déterminés par différence entre :

- Le coût d'acquisition des titres comprenant le prix d'acquisition et les coûts directs imputables nets d'impôts ;
- L'évaluation de la quote-part revenant au groupe des actifs et passifs identifiés à la date de l'acquisition.

L'écart résiduel a été affecté à l'activité de promotion immobilière en fonction des marges restant à percevoir sur chaque programme en cours ou connu à venir à la date de l'acquisition des titres. Il est ensuite repris en fonction de la marge avancée au cours de la période d'établissement des comptes. L'écart d'acquisition n'est pas amorti en raison de sa durée de vie illimitée. Le groupe n'a procédé à aucune modification d'allocation du prix d'acquisition en 2023.

Prix d'acquisition des titres	238 244 K€
Capitaux propres cible à la date d'acquisition	94 926 K€
Ecart de première consolidation	143 318 K€

Allocation du prix d'acquisition :

Programmes non démarrés : immobilisations incorporelles	33 262 K€
Stocks	92 505 K€
Titres mis en équivalence	409 K€
IDP sur réévaluation	-32 322 K€
Total allocation du prix d'acquisition	93 854 K€
Réserves minoritaires	1 770 K€
Ecart d'acquisition résiduel groupe	51 234 K€

Un écart d'acquisition complémentaire a été constaté pour 1 541 K€ à la suite de la prise de participation dans la société CAPITAL CLUB CONSEIL en 2023 à hauteur de 22,5%

2.2.5. Information sur les méthodes de conversion utilisées pour la consolidation des filiales étrangères

Toutes les filiales du groupe consolidé sont situées à l'intérieur de la zone Euro.

2.2.6. Date de clôture des exercices des entreprises consolidées

La date de clôture des exercices des sociétés du groupe consolidé est le 31 décembre 2023 exceptée une entité non gérée par le groupe dont la date de clôture est le 30 septembre.

2.2.7. *Date de clôture antérieure de trois mois au plus*

Conformément au règlement ANC 2020-01 (art. 111-6), lorsque la date de clôture des comptes individuels d'une entreprise est antérieure de trois mois au plus à la date de clôture des comptes consolidés, ceux-ci peuvent alors être établis à partir :

- Soit de comptes intermédiaires établis à la date de consolidation,
- Soit de comptes individuels retraités pour tenir compte des opérations significatives survenues entre la date de clôture des comptes individuels de l'entreprise concernée et la date de clôture des comptes consolidés.

Certaines sociétés support de programmes n'ont pas établi de comptes annuels au 31 décembre 2023 alors qu'elles étaient existantes à cette date. Une situation a donc été établie et intégrée à la consolidation lorsque c'était possible.

2.3. Méthodes et règles d'évaluation

2.3.1. *Frais de recherche et de développement*

Aucune dépense de recherche et de développement n'a été engagée par le groupe au cours de l'exercice.

2.3.2. *Immobilisations corporelles et incorporelles*

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou leur valeur d'apport.

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont amorties selon le mode linéaire sur la durée de vie normale des biens et par application de taux homogènes au sein du groupe.

Les principales durées sont les suivantes :

	Durée	Mode
Logiciels informatiques	1 à 3 ans	Linéaire
Constructions	10 à 50 ans	Linéaire
Agencements constructions	5 à 20 ans	Linéaire
Installations techniques, matériel et outillage industriels	3 à 10 ans	Linéaire
Agencements, aménagements, installations	3 à 15 ans	Linéaire
Matériel de transport	1 à 10 ans	Linéaire
Matériel de bureau et informatique	3 à 10 ans	Linéaire
Mobilier	5 à 10 ans	Linéaire

Les durées d'amortissement sont harmonisées et calculées en intégrant le cas échéant une valeur résiduelle (CRC 2002-10).

2.3.3. Immobilisations financières

2.3.3.1. Titres de participation et créances rattachées

Les titres de participation non consolidés figurent au bilan pour leur prix d'acquisition et sont dépréciés lorsque leur valeur d'utilité est inférieure à leur coût d'acquisition.

2.3.3.2. Autres immobilisations financières

Elles sont essentiellement constituées par les cautions liées aux baux commerciaux et de cautions diverses.

2.3.4. Stocks et travaux en cours

Les stocks sont évalués au coût de production, comprenant les frais et charges directes ou indirectes de production, y compris les frais financiers et les charges de commercialisation.

Par exception, certains frais généraux liés à la structure des SCCV sont directement portés en charges. C'est notamment le cas pour tous les frais de publicité.

2.3.5. Provisions sur stocks

Les stocks ont, le cas échéant, été dépréciés pour tenir compte de leur valeur de réalisation nette à la date d'arrêté des comptes.

2.3.6. Autres créances et dettes

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

2.3.7. Trésorerie

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

2.3.8. Impôts différés

Les impôts différés actif et passif sont calculés, comptabilisés et compensés dans chaque société. Les taux d'impôt utilisés sont de 25,70%.

2.3.9. Charges à répartir sur plusieurs exercices : Frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt sont constitués des frais des établissements financiers et des honoraires des prestataires extérieurs ayant concouru au déblocage du financement. Ils ont été activés au 31 décembre 2021 pour un montant de 2 668 K€ et amortis pour 1 265 K€ en cumulé au 31 décembre 2023, amortissement calculé au prorata de la rémunération courue sur l'emprunt et sur la durée de remboursement de celui-ci, soit sur 5 ans.

2.3.10. *Capital social*

Le capital social est divisé en 87 509 090 actions d'une valeur nominale de 1 € chacune libérées intégralement à la souscription et réparties en quatre catégories d'actions comme suit :

- 15 859 500 actions ordinaires,
- 63 438 000 actions de préférence de catégorie A (ADP A) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 7 673 465 actions de préférence de catégorie A' (ADP A') régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce,
- 538 125 actions de préférence de catégorie B (ADP B) régie par les dispositions des articles L. 228-11 à L. 228-19 du Code de commerce.

2.3.11. *Provisions pour risques et charges*

La valeur actualisée des indemnités de fin de carrière pour le personnel en activité fait l'objet d'une provision pour risques et charges. Les droits sont déterminés à la clôture de chaque exercice en tenant compte de l'âge, de l'ancienneté du personnel, de la probabilité de présence dans l'entreprise à la date du départ en retraite ainsi que des contrats de couverture de ses engagements détenus par les sociétés du Groupe.

Les provisions pour risques et charges ont été constituées pour faire face aux sorties de ressources probables sur les points suivants :

- Litiges fiscaux et sociaux
- Pertes à terminaison
- Indemnités de départ à la retraite.

Les indemnités de fin de carrière ont été calculées selon la méthode prospective :

Engagement de l'entreprise = (Salaire brut annuel / 12) * Nb de mois acquis au moment du départ * (Ancienneté actuelle / Ancienneté future) * Taux de turnover * Taux de mortalité * Taux de progression salariale * Taux d'actualisation financière * Taux de charges sociales

- | | |
|---|---------|
| - Taux d'actualisation financière annuel des sommes investies | 3,30 % |
| - Taux de charges patronales moyen pour les cadres | 38,00 % |
| - Taux de charges patronales moyen pour les non-cadres | 38,00 % |
| - Taux d'évolution salariale minimum | 2,00 % |
| - Taux d'évolution salariale maximum | 2,00 % |
| - Taux d'évolution salariale moyen | 2,00 % |

2.3.12. Impôts sur les bénéfices

Conformément au règlement ANC 2020-01, l'approche dite « bilancielle » a été retenue.

Cette méthode consiste à :

- Constaté un impôt sur les différences résultant d'une opération passée et appelée ou susceptible de se manifester, à l'avenir, par une différence entre résultat comptable et résultat fiscal ;
- Retenir la conception étendue ;
- Evaluer les impôts différés selon la méthode du report variable.

Au titre de l'exercice, les impôts différés ont été générés par :

- Les impôts liés aux opérations de retraitement et d'ajustement ;
- Les opérations liées à l'élimination ou la constatation de résultats lors de la consolidation ;
- Les charges provisoirement non déductibles ;
- Les déficits fiscaux reportables dont l'imputation est probable.

Le calcul a été effectué sur la base d'un taux d'impôt de 25,7%.

2.4. Prise en compte des résultats individuels des filiales et participations

Les résultats des SCCV sont déterminés selon la méthode dite de l'avancement.

2.5. Précision sur la comptabilisation des opérations de promotion

Les ventes en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) dans le secteur de la promotion immobilière constituent des contrats de longue durée au sens de l'article 380.1 du Plan Comptable Général modifié par le règlement 99.09 du Comité de la réglementation comptable.

Le Plan Comptable Général étant d'un niveau supérieur au Plan Comptable professionnel du secteur des promoteurs construisant des immeubles en vue de la vente, la méthode de l'avancement détaillée dans l'avis n° 99-10 du CNC est applicable aux VEFA même si elle n'est pas prévue par le plan comptable professionnel.

Cette méthode est celle retenue par le groupe.

Les modalités d'application de cette méthode au niveau du Groupe sont les suivantes :

- Si l'entreprise est en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, le résultat est constaté à l'avancement en appliquant au résultat à terminaison le pourcentage d'avancement. Si le résultat à terminaison estimé est négatif, une provision pour perte à terminaison doit être constatée immédiatement sous déduction de la perte déjà comptabilisée à l'avancement.
- Si l'entreprise n'est pas en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison, aucun profit n'est dégagé.

- Le pourcentage d'avancement global (d) du programme s'entend du produit (d1 x d2) :
 - o de l'avancement des VEFA déterminé par le rapport entre le chiffre d'affaires acté à la date d'arrêté des comptes et le chiffre d'affaires prévisionnel du programme (d1).
 - o Et de l'avancement des dépenses de construction y compris l'assiette foncière déterminé par attestation d'avancement de travaux fournie par l'entreprise (d2).

Toutes les sociétés de construction vente ont été en mesure d'estimer de façon fiable le résultat à terminaison ; en conséquence l'application de la méthode de résultat à l'avancement a été appliquée sans exception sur l'ensemble des SCCV.

Compte tenu de l'annulation dans les comptes consolidés des marges sur honoraires du Groupe, et en particulier des honoraires de gestion de GREEN CITY IMMOBILIER et des honoraires de commercialisation de GREEN CITY COMMERCIALISATION, le prix de revient des promotions est minoré d'autant.

2.6. Précision sur la comptabilisation des opérations de construction

L'ensemble des activités relatives à des contrats de construction est traité selon la méthode dite "à l'avancement" : le produit pris en compte à l'avancement correspond au prix de vente avancé, calculé sur la base de la dernière estimation du prix de vente total du contrat. Ce taux d'avancement est considéré comme correspondant aussi à l'avancement physique des travaux. La dernière estimation du prix de vente total du contrat prend en compte, notamment, les réclamations acceptées par le client.

Les contrats dégageant une perte finale probable font l'objet d'une provision pour perte à terminaison, inscrite au passif du bilan sous la rubrique "Provisions courantes". La perte est provisionnée en totalité dès qu'elle est connue et estimée de manière fiable, quel que soit le degré d'avancement.

2.7. Recours à des estimations

Le Groupe a opté pour la méthode de dégagement de résultat suivant l'avancement. Cette méthode utilise des données prévisionnelles qui sont périodiquement révisées. De même, l'évaluation de certains actifs, passifs, produits, charges et engagements peuvent nécessiter l'utilisation d'estimations et d'hypothèses. Les données définitives peuvent donc éventuellement différer de ces estimations.

2.8. Informations relatives au périmètre de consolidation

Le nombre de sociétés entrant dans le périmètre de consolidation à la clôture de l'exercice est de 197 incluant TUP, cessions et liquidations de l'exercice dont la répartition est la suivante :

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
GRENCITY IMMOBILIER HOLDING	901 891 044	87 509 090	Mère	SAS	31-déc	100,00%	
GREEN CITY IMMOBILIER	531 272 920	100 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
GARDEN CITY	829 827 101	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'AMARANTE	827 926 429	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE GREEN FEE	813 603 842	1 000	IG	SCCV	31-déc	99,90%	99,90%
LE COSY	830 672 416	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
JARDIN DE BRENNUS	979 016 318	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PARC RIMBAUD	849 574 157	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE REGENT	891 197 097	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
20-22 RUE DU GRAND VAL	832 498 059	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COTE PARC	847 915 196	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 35 RIVE GAUCHE	832 162 861	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE STENDHAL	890 299 654	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FLAUBERT	830 939 757	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
24 BIS LOUIS PLANA	824 410 492	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE VAL DES CHENES	829 105 238	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
13 A 47 AVENUE DE SALETTES ET MANSET	879 486 421	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 26 SAINT LOUIS	840 426 225	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 141 COLOMBES	828 500 306	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
124 CHEMIN DE LA PEYRETTE	833 243 009	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RIVIERA	832 735 161	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COVERGREEN	832 983 894	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GRAND HORIZON	881 981 047	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
ESPRIT LODGE	835 319 195	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FLORILEGE	887 580 959	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS D'ANTOINE	840 599 500	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE JARDIN D'ICARE	830 696 217	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS MAJALIS	889 637 443	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE DE HAUTMONT	893 487 330	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
24 CHEMIN DES ECOLES	844 147 074	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MONTGOMERY	852 946 896	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE BEAUMONT	838 935 336	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LIEU DIT CANTEGRIL	823 944 665	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FANTASIO	890 014 461	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DE POUVOURVILLE	834 152 068	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
17 SENTE DU MONTOIR	842 667 271	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE LE BELVEDERE	847 536 166	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FORM L	835 327 388	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 360	894 812 460	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA PALACIO	884 723 107	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS BRIAND	850 200 692	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RENAN	847 915 758	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
57 ROUTE DE PLAISANCE	952 646 669	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
VILLAGES D'OR BALMA	830 018 875	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE CLOS D'AMBROISE	878 057 843	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CARRE MERRY	842 599 276	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GRAND ANGLE	840 532 683	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PANAME	892 826 264	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COEUR FLOREAL	848 128 898	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS JULIETTE	841 375 553	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VAL'ORIANE	843 839 259	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
5 RUE DE LA LAMPE	845 081 801	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON NEO	834 049 348	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLAS VALERIA	849 394 952	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE SYLVIA	879 401 230	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS AYGUEBELLE	982 255 630	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CLOS VENETO	852 832 799	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'AZALEE	843 108 101	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
COURS ADRIENNE	844 607 374	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
VILLA OFFENBACH	845 091 248	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SMART GREEN	880 268 032	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LES CAMELIAS	889 117 180	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA MERMOZ	900 083 155	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE MARIGNAC	881 374 136	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PARC DU VALLON	834 122 343	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
SNC TISSANDIE	891 136 640	2 000	ME	SNC	31-déc	49,00%	49,00%
CARRE FLAVIA	851 547 695	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
CLOS CASSANDRE	850 095 878	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MEDICIS	852 304 360	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
CASTANET SEMENOBREN	837 592 633	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
CASTANET LUPIAC	837 595 818	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE GREEN VAL	878 061 126	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CYBELE	903 030 559	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS LIBERATION	878 866 573	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 122 AEROPOSTALE	888 410 321	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS CHARVIN	890 166 531	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RONCEVAUX	890 980 436	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
OPEN GARDEN	908 159 965	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES CEDRES BLEUS	884 522 525	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS BOILEAU	894 487 149	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MANOIR	878 062 306	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE VAN GOGH	910 977 628	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CONFLUENCES	979 244 514	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
7 CHEMIN GRAMONT	904 630 175	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SEVEN	878 259 902	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
AMPLITUDE	897 503 090	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON LUCHET	884 628 892	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE JARDIN D'AUBELINE	853 576 437	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SENECHAL	920 213 295	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE LE SOPRANO	850 664 558	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VITRY	888 608 098	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SQUARE VICTORIA	850 197 377	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CARRE FLORE	879 157 287	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS ARLATEN	919 175 752	1 000	IG	SNC	31-déc	80,00%	80,00%
LE SAINT-LOUIS	903 063 048	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SAINT-VINCENT	890 437 130	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE FONTANIS	881 294 680	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
MEETCITY	908 786 940	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RODIER - GREEN CITY IMMOBILIER	848 566 725	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ROMEO	895 279 388	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE SISLEY	889 508 081	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HAMEAU DE CLUZEL	882 022 999	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CHARLESTON	894 021 468	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE RIALTO	889 074 944	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HAMEAU DHUODA	893 909 010	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ANGELO	910 425 917	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE LORENZO	908 811 649	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MAJOR	889 857 769	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VAL D'OLMIERES	979 912 847	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA EUGENIE	891 012 080	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE BELCANTO	893 065 656	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SWEET GARDEN	888 294 667	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SOLSTICE	901 613 687	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
DOMAINE D'OPHELIA	853 055 325	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'OLYMPIE	909 712 028	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
MONTEVERDI	913 823 779	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SAPHIR	890 544 679	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES PALOMBIERES	910 972 264	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
COURS PELISSIER	893 903 799	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
L'IMPULSION	913 721 668	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 1848	908 785 231	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS WILSON	911 271 898	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SCCV LA ROTONDE	835 050 972	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE SEGUR (ex 25 ALLEE MAURICE S)	880 693 114	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
28 RUE DE LA GRAVETTE	880 688 080	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ARPEGE	901 916 338	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORIELLES MAGNANVILLE	948 220 629	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS DES FEUILLANTS	909 712 036	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MADISON	881 523 914	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ALTO	900 325 556	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA ARTY	903 030 542	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ORIVAL	948 650 221	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PASSAGE SAINT-MANDE	920 284 130	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
LE PUCCINI	910 949 668	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
SNC CLOS ALPHONSE	915 083 885	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE GARDENIA	901 802 637	1 000	IG	SCCV	31-déc	70,00%	70,00%
VILLAS DU PARC	885 207 134	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES BALCONS DE PECH DAVID	888 400 686	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
RESIDENCE OPPORTUNITY	920 798 345	1 000	IG	SCCV	31-déc	75,00%	75,00%
LES DALHIAS	885 274 944	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PATIO DES CRETES	903 713 782	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES JARDINS DE L'ALMA	903 030 534	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HAMEAU SAINT CLEMENT	909 322 935	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VILLAGES D'OR CŒUR BALMA	910 006 543	1 000	IG	SNC	31-déc	65,00%	65,00%
LE SOLEA	912 740 479	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
RESIDENCE MARIANNE	909 322 943	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FAIRWAY	978 917 128	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MIRANDA	897 863 403	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LES VILLAS D'OLIVIER	914 535 331	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
LE LUMINANCE	910 468 040	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
SAS AMENAGEMENT LES MESANGES	891 458 333	1 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
LE TOSCAN	912 740 461	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS SEVERAC	917 739 849	1 000	IG	SCCV	31-déc	80,00%	80,00%
RESIDENCE ARISTOTE	904 084 589	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE FIRST	908 066 749	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PARC PEROSA	910 587 435	1 000	IG	SCCV	31-déc	75,00%	75,00%
LE BOREAL	902 798 511	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
JARDINS DE DIANE	979 209 640	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA PARME	911 961 266	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE MAJORELLE	913 532 073	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LA GENTILHOMMIERE	911 271 880	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HOME SPIRIT	910 477 181	1 000	IG	SCCV	31-déc	66,00%	66,00%
O BRIENNE	900 018 185	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
EURYDICE	979 204 575	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE TIVOLI	910 897 867	1 000	IG	SCCV	31-déc	75,00%	75,00%
LE SANT MARTI	914 442 652	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES VILLAGES D'OR CESSY	914 272 091	1 000	IG	SCCV	31-déc	65,00%	65,00%
SCCV A23 MALEPERE	921 899 894	1 000	ME	SCCV	31-déc	40,00%	40,00%
GREEN CITY COMMERCIALISATION	795 261 130	30 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
AMENAGEMENT CASTANET CENTRE	793 330 390	1 200	IP	SAS	30-sept	50,00%	50,00%
GREEN CITY PROMOTION	814 094 413	1 000	IG	SAS	31-déc	100,00%	100,00%
CAPITAL CLUB CONSEIL	513 528 778	20 000	ME	SAS	31-déc	22,50%	22,50%
LE CITY VIEW	915 121 784	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA HARMONY	979 714 912	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CENTRAL PARK	919 604 322	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CAMBRIDGE	949 576 938	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TERRASSES DE PIQUESSARY	917 429 110	1 000	IG	SNC	31-déc	80,00%	80,00%
LE DIAPASON	949 576 689	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
MELTY HOME	919 068 288	1 000	IP	SCCV	31-déc	50,00%	50,00%
LE SILVANCE	913 817 128	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE DEBUSSY	900 822 164	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COURS JASMIN	913 847 968	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
ESPRIT VILLAGE	980 769 053	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN COTTAGE	950 724 617	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE VICTORY	978 925 097	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE GRENAT	948 653 316	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA COLBERT	948 642 590	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE METEORE	913 822 029	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VIREBENT	981 782 774	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'EXPLORATEUR	979 997 129	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES FONBEAUZARD	980 229 546	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PALISSANDRE	948 654 900	1 000	IG	SCI	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN CITY RESIDENCES	918 176 504	10 000	IG	SAS	31-déc	50,20%	50,20%
CLOS SIMONI	980 210 777	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
NOVA BELLA	982 801 649	1 000	IG	SCCV	31-déc	51,00%	51,00%
LE CANDICE	980 684 369	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SAINT ELME	979 013 778	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE AMEDEE	980 226 922	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE DAUBIGNY	891 276 792	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COUPOLE ART DECO	978 047 397	1 000	IG	SNC	31-déc	95,90%	95,90%
LE MADAILLAN	981 784 762	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SARTROUVILLE LES INDES	981 511 637	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN CITY DESIGN	980 868 624	1 000	IG	SAS	31-déc	50,20%	50,20%

IG = Intégration globale
IP = Intégration proportionnelle
ME = Mise en équivalence

2.9. Entreprises exclues du périmètre de consolidation

Néant

3. Informations permettant la comparabilité des comptes

3.1. Informations relatives aux variations de périmètre et des pourcentages d'intérêts

3.1.1. Entrées dans le périmètre par acquisition du groupe en cours d'exercice

Néant

3.1.2. Entrées dans le périmètre par acquisition ou création de titres

Le groupe a procédé à la création ou l'acquisition des sociétés suivantes :

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
JARDIN DE BRENNUS	979 016 318	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
57 ROUTE DE PLAISANCE	952 646 669	1 000	IG	SCCV	31-déc	50,10%	50,10%
CLOS AYGUEBELLE	982 255 630	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CONFLUENCES	979 244 514	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
VAL D'OLMIERES	979 912 847	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES MAGNANVILLE	948 220 629	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'ORIVAL	948 650 221	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FAIRWAY	978 917 128	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
JARDINS DE DIANE	979 209 640	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
EURYDICE	979 204 575	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
CAPITAL CLUB CONSEIL	513 528 778	20 000	ME	SAS	31-déc	22,50%	22,50%
VILLA HARMONY	979 714 912	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE CAMBRIDGE	949 576 938	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE DIAPASON	949 576 689	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
ESPRIT VILLAGE	980 769 053	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN COTTAGE	950 724 617	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
LE VICTORY	978 925 097	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE GRENAT	948 653 316	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA COLBERT	948 642 590	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE VIREBENT	981 782 774	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
L'EXPLORATEUR	979 997 129	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LES TEMPORELLES FONBEAUZARD	980 229 546	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE PALISSANDRE	948 654 900	1 000	IG	SCI	31-déc	100,00%	100,00%
CLOS SIMONI	980 210 777	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
NOVA BELLA	982 801 649	1 000	IG	SCCV	31-déc	51,00%	51,00%
LE CANDICE	980 684 369	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE SAINT ELMÉ	979 013 778	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE AMEDEE	980 226 922	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
COUPOLE ART DECO	978 047 397	1 000	IG	SNC	31-déc	95,90%	95,90%
LE MADAILLAN	981 784 762	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
SARTROUVILLE LES INDES	981 511 637	1 000	IG	SNC	31-déc	100,00%	100,00%
GREEN CITY DESIGN	980 868 624	1 000	IG	SAS	31-déc	50,20%	50,20%

IG = Intégration globale
IP = Intégration proportionnelle
ME = Mise en équivalence

3.1.3. Variations de périmètre par acquisition de titres complémentaires

Néant

3.1.4. Variations de périmètre par cession de titres

Aucune cession n'a été opérée au cours de l'exercice.

3.1.5. Variation de périmètre suite à des opérations de restructuration

3.1.5.1. Fusion par absorption

Aucune société n'a été fusionnée au cours de l'exercice

3.1.5.2. TUP et liquidation amiable

Les sociétés suivantes ont fait l'objet de TUP par dévolution à GREEN CITY IMMOBILIER ou liquidation

Nom Société	SIRET	Capital social En €	Méth	Form	Date clôture	% Intérêt	% Contrôle
L'AMARANTE	827 926 429	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE COSY	830 672 416	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PARC RIMBAUD	849 574 157	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 35 RIVE GAUCHE	832 162 861	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FLAUBERT	830 939 757	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE 141 COLOMBES	828 500 306	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE BEAUMONT	838 935 336	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE FORM L	835 327 388	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
5 RUE DE LA LAMPE	845 081 801	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
VILLA OFFENBACH	845 091 248	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
LE GREEN VAL	878 061 126	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
PAVILLON LUCHET	884 628 892	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
RESIDENCE LE SOPRANO	850 664 558	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%
HAMEAU DE CLUZEL	882 022 999	1 000	IG	SCCV	31-déc	100,00%	100,00%

IG = Intégration globale
IP = Intégration proportionnelle
ME = Mise en équivalence

4. Informations relatives aux postes du bilan

4.1. Immobilisations incorporelles

K€	Valeurs Brutes	Amortissements/ Dépréciations	Valeurs Nettes	Valeurs Nettes N-1
Frais d'établissement				
Frais de recherche				
Concessions, brevets, licences	661	107	554	41
Droit au bail				
Fonds de commerce				
Autres immobilisations incorporelles	3 592		3 592	15 601
Ecart d'acquisition	52 775	1	52 774	51 234
Immobilisations incorporelles en cours	46		46	
Avances et acomptes s/ immo incorp.				
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	57 074	108	56 966	66 876

K€	Valeurs Brutes	Amort.	Valeurs Nettes
31 décembre N-1	67 333	457	66 876
Augmentations	687	113	
Diminutions	12 487	462	
Variations de périmètre	1 541		
Ecart de change			
31 décembre N	57 074	108	56 966

Les écarts d'acquisition inclus dans les immobilisations incorporelles correspondent pour :

- 51 235 K€ à l'acquisition du groupe GREENCITY IMMOBILIER et pour 32 744 K€ aux marges sécurisées à venir sur les opérations dont les travaux n'ont pas encore commencé. Elles seront transférées en stocks lors du démarrage des travaux. À la suite du lancement des travaux relatifs à certains projets, 2 809 K€ ont été abandonnés, 4 308 K€ ont été reclassés en stock au cours de l'exercice 2023. Dans le cadre de la préparation des comptes consolidés, le groupe analyse le risque de perte de valeur des actifs incorporels résiduels en appréciant les perspectives de développement de ces projets. Au 31 décembre 2023, le groupe a ainsi identifié des projets dont les évolutions intervenues au cours de l'exercice 2023 conduisent à renoncer à l'opération de promotion immobilière. A ce titre, 10 511 K€ ont été comptabilisés en charges d'exploitation.
- 1 541 K€ à l'acquisition de 22,5% de la société CAPITAL CLUB CONSEIL opérée au cours de l'exercice 2023.

A la clôture annuelle, la société analyse le risque de dépréciation de l'écart d'acquisition en comparant la marge future estimée sur les programmes en cours de développement depuis l'acquisition avec à la valeur comptable de l'écart d'acquisition.

4.2. Immobilisations corporelles

	Valeurs Brutes	Amortis- sements	Valeurs Nettes N	Valeurs Nettes N-1
Terrains				
Constructions				
Installations tech, mat et outillages ind.				
Autres immobilisations corporelles	2 186	1 546	640	818
Immobilisations corporelles en cours				401
Immeubles de placement				
Avances et acomptes s/ immo corp.				
TOTALIMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 186	1 546	640	1 219

	Valeurs Brutes	Amortis- sements	Valeurs Nettes
31 décembre N-1	2 608	1 389	1 219
Augmentations	102	281	
Diminutions	524	124	
Variations de périmètre			
Ecarts de change			
31 décembre N	2 186	1 546	640

4.3. Immobilisations financières

K€	Valeurs Brutes	Amort.	Valeurs Nettes N	Valeurs Nettes N-1
Titres de participations	82		82	82
Créances ratt. à des participations conso.				
Créances ratt. à des participations non conso.				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Actifs financiers				
Actions propres				
Autres immobilisations financières	222		222	208
TOTALIMMOBILISATIONS FINANCIERES	304		304	290

K€	Valeurs Brutes	Amort.	Valeurs Nettes
31 décembre N-1	290		290
Augmentations	14		
Diminutions			
Variations de périmètre			
31 décembre N	304		304

4.4. Stocks et en cours

K€	Valeurs Brutes	Dépréciation	Valeurs Nettes N	Valeurs Nettes N-1
Matières premières	6 706		6 706	13 283
En cours biens	133 045	80	132 965	173 989
Produits finis	18 812	1 194	17 618	12 030
Marchandises	1 283	182	1 101	5 203
TOTAL STOCKS ET EN-COURS	159 846	1 456	158 390	204 504

Les stocks sont réévalués des marges futures sécurisées sur les programmes dont les travaux ont commencé à la date d'acquisition du groupe GCI. Ces réévaluations sont ensuite déstockées au fur et à mesure de l'avancement de chaque opération concernée.

Réévaluation à la clôture :

- Travaux en cours 33 050 K€
- Produits finis 5 150 K€

4.5. Créances, Autres créances et comptes de régularisation

4.5.1. Créances

K€	Valeurs Brutes	Dépréciation	Valeurs Nettes N	Valeurs Nettes N-1
Avances et acomptes versés	29		29	29
Clients	337 890	3	337 887	286 282
CRE. CLIENTS / AV. VERSEES	337 919	3	337 916	286 311
Créances sociales				1
Créances fiscales	24 460		24 460	25 415
Comptes courants débiteurs	3 337		3 337	1 029
Créances sur cession d'immos				
Prim. Remboursement oblig.				
Débiteurs divers	7 526		7 526	5 266
Instruments financiers dérivés				
Capital souscrit appelé non versé				
AUTRES CREANCES	35 323		35 323	31 710

Les débiteurs divers sont constitués pour 1 403 K€ des frais d'établissements financiers et des honoraires des prestataires extérieurs ayant concouru au déblocage du financement de l'acquisition du groupe GREENCITY IMMOBILIER.

Ils ont été activés au 31 décembre 2021 pour un montant de 2 668 K€ et amortis pour 1 265 K€ en cumulé au 31 décembre 2023, amortissement calculé au prorata de la rémunération courue sur l'emprunt et sur la durée de remboursement de celui-ci, soit sur 5 ans.

K€	Moins de 1 an	Plus de 1 an
Avances et acomptes versés	29	
Clients	337 890	
Créances sociales		
Créances fiscales	24 460	
Comptes courants débiteurs	3 337	
Créances sur cession d'immos		
Débiteurs divers	7 527	
Instruments financiers dérivés		
Capital souscrit appelé non versé		
TOTAL CREANCES	373 242	

4.5.2. Impôts différés

K€	Valeur Année N	Valeur Année N-1
Impôts différés actifs		
A Nouveau	180	327
Variation	-143	-147
Variation de périmètre		
TOTAL IMPOTS DIFFERES ACTIF	37	180
Impôts différés passifs		
A Nouveau	29 511	38 712
Variation	-8 939	-9 201
Variation de périmètre		
TOTAL IMPOTS DIFFERES PASSIF	20 572	29 511

4.5.3. Comptes de régularisation

K€	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
ACTIF		
Charges constatées d'avance	321	447
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 403	1 961
Compte de liaison actif		
Ecart de conversion actif		
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION ACTIF	1 724	2 408
PASSIF		
Produits constatés d'avance	246 354	217 244
Compte de liaison passif		
Ecart de conversion passif		
TOTAL COMPTES DE REGULARISATION PASSIF	246 354	217 244

Les charges constatées d'avance sont constituées en totalité de charges d'exploitation à la clôture de l'exercice.

Les produits constatés d'avance correspondent pour l'essentiel à la partie des ventes actées des opérations immobilières pour lesquelles, du fait de l'application de la méthode de l'avancement, le produit ne sera constaté qu'au fur et à mesure du degré d'avancement des travaux

4.6. Trésorerie nette

K€	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
Valeurs mobilières de placement Prov. dép. Valeurs mobilières de placement VMP / Actions propres		
Total valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	61 649	58 859
Instruments financiers Actif		
Total dispo. et instru. de trésorerie	61 649	58 859
Concours bancaires courants	51 448	54 925
Instruments financiers Passif		
Sous-total passif	51 448	54 925
TOTAL TRESORERIE NETTE	10 201	3 934

4.7. Tableau de variation des capitaux propres (part du groupe)

En K€	Capital	Primes	Réserves consolidées	Dividendes versés	Dividendes reçus	Résultat	Provisions réglementées (non retraitées)	Ecart de conversion sur les CP	Capitaux propres consolidés N
Capitaux propres N-1	88 164	324	-921			-15 022			72 544
Affectation du résultat			-15 022			15 022			
Incidence des distributions			-1 020						-1 020
Variation de capital de la consolidante	-655								-655
Résultat de l'exercice						-14 869			-14 869
Autres mouvements									
Capitaux propres N	87 509	323	-16 963			-14 869			56 000

4.8. Provisions pour risques et charges

K€	A Nouveau	Mouv. de Périmètre	Augmentation	Reprises Utilisées	Reprises non Utilisées	Solde
Provisions pour litiges	92		199			291
Prov. pour garanties données						
Prov. pour perte à terminaison						
Prov. pour amendes et pénalités						
Prov. pour perte de change						
Prov. autres risques	595		7	595		7
Total Prov. pour risques	687		206	595		298
Prov. pour pensions	186			24		162
Prov. pour impôts						
Prov. pour renouvellement d'immo.						
Prov. pour grosses réparations						
Prov. pour retraites anticipées						
Prov. pour restructuration						
Prov. charges / congés payés						
Prov. pour autres charges						
Total Prov. pour charges	186			24		162
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	874		206	619		460

4.9. Obligations convertibles

Nombre	Valeur unitaire	Montant
65 391 210	1 €	65 391 210

Etendue des droits qu'elles confèrent :

- chaque obligation est convertible en une action de 1,00 €
- les obligations sont convertibles au bout de 7 ans, ou en cas de survenance d'une sortie ou à tout moment après la survenance d'une mise en exigibilité,
- Dans l'hypothèse de l'exercice de la totalité des bons de souscription d'actions, la dilution de la détention de capital serait de 57,23%.

4.10. Dettes financières

K€	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
Emprunts obligataires convertibles	65 391	65 391
Autres emprunts obligataires		
Emprunts auprès des établissements de crédit	77 782	83 663
Dettes participations des salariés		
Dettes financières diverses	20	20
Dettes financières Crédit-bail		
Concours bancaires courants	51 448	54 925
ICNE	5 703	4 622
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	200 345	208 622

K€	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus De 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		65 391	
Autres emprunts obligataires			
Emprunts auprès des établissements de crédit	5 894	71 888	
Emprunts auprès des établissements de crédit CT			
Dettes participations des salariés			
Dettes financières diverses	20		
Dettes financières Crédit-bail			
Total ICNE	1 030	4 673	
Concours bancaires courants	51 448		
Instruments financiers Passif			
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	58 392	141 952	

Les emprunts bancaires comprennent un emprunt de 81,5 M€ souscrit dans le cadre de l'acquisition de GreenCity Immobilier pour une durée de 5 ans, arrivant à échéance en

octobre 2026. Les emprunts obligataires convertibles ont été souscrits pour une durée de 7 ans arrivant à échéance en octobre 2028.

4.11. Autres dettes et comptes de régularisation

K€	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
Fournisseurs et comptes rattachés	67 554	66 926
Avances et acomptes reçus		42
Dettes sociales	3 298	3 304
Dettes fiscales	46 914	47 172
Fournisseurs d'immobilisations		
Comptes courants créditeurs	6 099	4 438
Instruments dérivés passifs		
Dettes diverses	142	128
Impôts différés passifs	20 573	29 510
Produits constatés d'avance	246 354	217 244
TOTAL AUTRES DETTES	390 934	122 257

K€	Moins de 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	67 554		
Avances et acomptes reçus			
Dettes sociales	3 298		
Dettes fiscales	46 914		
Fournisseurs d'immobilisations			
Comptes courants créditeurs	6 099		
Instruments dérivés passifs			
Dettes diverses	142		
Impôts différés passifs	20 573		
Produits constatés d'avance	246 354		
TOTAL AUTRES DETTES	390 934		

5. Informations relatives aux postes du compte de résultat

5.1. Ventilation du chiffre d'affaires – Produits d'exploitation

K€	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
Ventes de Produits	334 399	316 830
Ventes de Services	4 538	4 090
Ventes de Marchandises	5 754	6 874
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	344 692	327 794
Production stockée	-36 861	6 079
Production immobilisée	-12 009	-7 275
Produits sur opérations à long terme		
Subventions d'exploitation	2 427	44
Reprises Amort. Et Prov. d'exploitation	3 799	1 293
Autres produits d'exploitation	610	305
Transferts de charges d'exploitation	14	967
TOTAL AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	-42 020	1 413
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	302 672	329 208

5.2. Charges d'exploitation

K€	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
Achats matières 1ères & autres appro.	49 043	94 223
Variation stocks matières 1ères & aut. appro.	6 607	-11 161
Achats de marchandises	4 812	1 312
Variation stocks de marchandises	105	-4 054
Achats de sous-traitance	214 749	210 904
Rémunération du personnel	9 983	11 083
Charges sociales	3 946	4 478
Autres charges d'exploitation	16 754	15 092
– <i>Dont Achats non stockés, Matériel et Fournitures</i>		191
– <i>Dont Autres services extérieurs</i>	3 232	2 569
– <i>Dont Autres charges externes</i>	13 520	12 325
– <i>Dont Autres charges d'exploitation</i>	2	7
Impôts, taxes et versements assimilés	686	949
Participation des salariés		
Dotations amort. et prov. d'exploit.	2 209	3 566
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	308 894	326 423

5.3. Résultat financier

K€	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
Total des dividendes		
Autres produits de participation		
Produits des autres immobilisations financières		
Revenus des autres créances et VMP	123	
Gains de change		
Aj. JV actifs de transaction		
Aj. JV VMP trésorerie		
Aj. JV immos placement		
Produits nets sur cession de VMP		
Autres produits financiers	71	15
Reprises sur prov. et amort. financiers		
Transfert de charges financières		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	193	15
Dotation aux prov. & amort. financiers		
Intérêts et charges financiers	11 939	12 387
Pertes de change		
Charges nettes sur cession de VMP		
Coût du passage à l'EURO		
Autres charges financières		
TOTAL CHARGES FINANCIERES	11 939	12 387
RESULTAT FINANCIER	-11 745	-12 372

5.4. Résultat exceptionnel

K€	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
Produits exceptionnels sur op. de gestion	1	7
Produits exceptionnels sur ex. antérieurs		
Produits de cession d'éléments d'actifs	3	
Subventions virées au résultat		
Autres produits exceptionnels		
Reprises de provisions exceptionnelles		
Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS	4	7
Charges exceptionnelles sur op. de gestion	1	1
Charges sur exercices antérieurs		
VNC des éléments d'actifs cédés	15	9 869
Autres charges exceptionnelles	3	
Dotations de provisions exceptionnelles		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	19	9 870
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-15	-9 862

5.5. Charge d'impôt

En K€	Valeurs Année N	Valeurs Année N-1
Résultat consolidé avant impôt	-19 437	-18 943
Taux d'impôt théorique	25,70%	25,70%
IMPOT THEORIQUE(A)	-4 995	-4 868
EFFET DES DIFFERENCES PERMANENTES(B)	203	261
<i>EFFET DES DIFFERENCES TEMPORAIRES</i>		
<i>EFFET DES TAXATIONS A TAUX REDUITS</i>	-5	-209
<i>EFFET DES DIFFERENTIELS DE TAUX N/N-1</i>		
<i>EFFET DES DEFICITS REPORTABLES / PERTES FISCALES NON ACTIVEES</i>	1	1
<i>EFFET INTEGRATION FISCALE</i>	237	432
<i>EFFET DES CREDITS D'IMPOT IMPUTES SUR L'EXERCICE</i>	-92	-78
TOTAL AUTRES ELEMENTS (C)	141	146
CHARGE D'IMPOT EFFECTIVEMENT CONSTATEE (A+B+C)(D)	-4 651	-4 461
Taux effectif d'impôt	25,85%	22,97%
CONTROLE		
Impôt société constaté	4 144	4 593
Impôt différé constaté	-8 795	-9 055
Total(E)	-4 651	-4 461
Ecart (D - E)	0	0

5.6. Evènements postérieurs au bilan du 31 décembre 2023

Aucun événement postérieur à l'exercice n'est à signaler comme ayant une incidence significative sur les capitaux propres consolidés du groupe.

Toutefois, le contexte actuel d'inflation des prix des matières premières et d'affaiblissement de la solidité financière des entreprises incite le groupe à être particulièrement vigilant :

- Dans le choix de entreprises notamment en termes de coûts mais également en termes de disponibilité et de solidité financière ;
- Dans l'examen d'éventuelles clauses d'indexation de prix demandées par les entreprises ;
- Dans le suivi de la sécurisation des budgets travaux des opérations au travers du déroulement des appels d'offres et de signature des marchés.

5.7. Evènements en cours à la clôture

Aucun évènement en cours à la clôture n'a eu d'impact sur les comptes 2023.

6. Autres informations

6.1. Effectifs

	N	N-1
Effectif moyen employé - Intégration Globale	139	137
Total	139	137
Effectif employé		
Salarié - Intégration Globale	139	137
<i>Sous Total</i>	139	137
Mise à disposition - Intégration Globale		
<i>Sous Total</i>		
Effectif employé		
Cadres et professions supérieurs - Intégration Globale	79	73
<i>Sous Total</i>	79	73
Techniciens et agents de maîtrise - Intégration Globale	60	64
<i>Sous Total</i>	60	64
Employés - Intégration Globale		
<i>Sous Total</i>		
Ouvriers - Intégration Globale		
<i>Sous Total</i>		
Total	139	137

6.2. Engagements financiers

Ces tableaux ont été élaborés par compilation des informations recueillies sur chaque bilan individuel. Les engagements des sociétés consolidées par intégration proportionnelle sont mentionnés pour leur montant proratisé en fonction du pourcentage d'intérêt de la mère du groupe consolidé.

6.2.1. Dettes garanties par des sûretés réelles GreenCity Immobilier Holding

K€	Montant garanti	Montant à la clôture
Emprunts obligataires convertibles	72 159	70 064
- Emprunt initial majoré des intérêts courus		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
- Emprunt initial majoré des intérêts courus	82 889	74 282
Dettes garanties par le nantissement des actions détenues		
TOTAL	155 049	144 346

L'emprunt bancaire est assorti de ratios financiers devant être respectés par la société, calculés sur une base consolidée, et dont les niveaux ont été définis comme suit :

Ratio	Seuil à respecter au 31/12/2023
<i>Leverage Ratio</i>	< ou égal à 5.00x
<i>Gearing Ratio</i>	< ou égal à 1.70x
<i>Target Net Equity Test</i>	> 83 000 000 €
<i>Cash Trap Gearing Ratio</i>	< ou égal à 0.85x

6.2.2. *Cautions Green City Immobilier*

SCCV / SNC	Montant Cautions K€
LE STENDHAL	1 750
LE FLORILEGE	1 000
SCCV LE 360	600
VILLA EUGENIE	1 050
SCCV LE PUCCINI	2 000
VILLAS DU PARC	4 000
LE FAIRWAY	850
AMENAGEMENT LES MESANGES	3 560
SCCV CLOS SEVERAC	800
SCCV HOME SPIRIT	5 280
LE CAMBRIDGE	1 000
SNC LES TERRASSES DE PIQUESSARY	1 811
SCCV MELTY HOME	8 000
SCCV LE SILVANCE	1 700
SCCV LE DEBUSSY	2 000
VILLA COLBERT	2 100
LE PALISSANDRE	750
SCCV MONTEVERDI (Partie 723)	500
SCCV MONTEVERDI (Partie 549)	500
	39 251

6.2.3. Engagements SCCV

En K€ Filiale	Engagements donnés		Engagements reçus	
	Cautions	Promesse d'affectation hypothécaire	Cautions	GFA
LE STENDHAL	1 750	7 597	1 750	15 451
SNC GRAND HORIZON		2 200		8 170
LE FLORILEGE	1 000	3 248	1 000	6 783
LE MONTGOMERY	520	520		2 997
SCCV LE 360	600	2 056	600	4 312
57 ROUTE DE PLAISANCE		1 900		10 941
VILLA MERMOZ		3 000		10 098
SCCV LE CYBELE		6 000		21 500
SCCV OPEN GARDEN		5 700		3 654
SCCV 7 CHEMIN GRAMONT		26 905		17 925
SCCV MEETCITY		25 132		20 943
SCCV VILLA ANGELO		2 200		1 719
VILLA EUGENIE	1 050	3 667	1 050	7 704
LE SOLSTICE		16 324		11 324
SCCV L'OLYMPIE		5 440		4 534
SNC LES PALOMBIERES		10 382		7 282
SCCV L'IMPUSION	385	2 600		1 469
SCCV LE 1848		4 000		12 561
SCCV COURS WILSON		2 300		8 295
LES TEMPORELLES MAGNANVILLE		15 996		2 918
SCCV CLOS DES FEUILLANTS		1 100		685
VILLA ARTY		3 489		2 907
L'ORIVAL		6 630		29 228
SCCV PASSAGE SAINT-MANDE		7 359		6 132
SCCV LE PUCCINI	2 000	7 398	2 000	16 277
VILLAS DU PARC	4 000	8 329	4 000	9 729
SCCV RESIDENCE OPPORTUNITY		30 159		25 133
SCCV LE PATIO DES CRETES		17 207		14 339
SCCV LES JARDINS DE L'ALMA		17 088		14 240
SCCV HAMEAU SAINT CLEMENT		7 877		5 477
SNC VILLAGES D'OR CŒUR BALMA		5 802		12 334
SNC LE SOLEA		1 300		949
SCCV RESIDENCE MARIANNE		4 000		12 564
LE FAIRWAY	850	1 902	850	6 714
SCCV LES VILLAS D'OLIVIER		1 900		7 187
SNC LE LUMINANCE		1 600		928
AMENAGEMENT LES MESANGES	3 560	3 560	3 560	6 060
SCCV LE TOSCAN		1 200		3 692
SCCV CLOS SEVERAC	800	2 804	800	5 784
SCCV RESIDENCE ARISTOTE		10 124		6 574
SCCV LE FIRST		1 800		942
SCCV PARC PEROSA		24 316		24 316
JARDINS DE DIANE		2 600		1 691
SNC LE MAJORELLE		3 500		11 917
SCCV LA GENTILHOMMIERE		9 726		8 105
SCCV HOME SPIRIT	8 000	8 000	8 000	20 471
SCCV LE TIVOLI		9 000		5 935
SCCV LE SANT MARTI		2 500		1 464
SCCV LES VILLAGES D'OR CESSY		30 362		24 362
SCCV LE CITY VIEW		8 916		7 016
SCCV CENTRAL PARK		2 000		1 050
LE CAMBRIDGE	1 000	3 535	1 000	7 477
SNC LES TERRASSES DE PIQUESSARY	1 811	5 317	1 811	2 397
LE DIAPASON		11 432		11 432
SCCV MELTY HOME	8 000	8 000	8 000	8 777
SCCV LE SILVANCE	1 700	3 778	1 700	12 434
SCCV LE DEBUSSY	2 000	7 837	2 000	16 419
SCCV COURS JASMIN		1 700		978
ESPRIT VILLAGE		2 500		12 768
LE GREMAT		1 300		4 975
VILLA COLBERT	2 100	12 980	2 100	12 980
SCCV LE METEORE		800		549

MALISSARD & ASSOCIES

En K€ Filiale	Engagements donnés		Engagements reçus	
	Cautions	Promesse d'affectation hypothécaire	Cautions	GFA
L'EXPLORATEUR		20 208		16 840
LE PALISSANDRE	750	8 392	750	6 993
LE SAINT-ELME		2 900		12 356
COUPOLE ART DECO		11 508		44 039
JARDINS DE BRENNUS		900		554
SQUARE VICTORIA		7 799		6 499
SCCV MONTEVERDI	500	1 723	500	3 631
SCCV MONTEVERDI	500	1 734	500	3 642
SCCV VILLA PARME		2 887		1 987
LE BOREAL		11 770		9 809
SCCV LE DAUBIGNY		5 515		4 596
	42 876	525 230	41 971	676 914

6.3. Honoraires des commissaires aux comptes

- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes 171 K€
- Honoraires facturés au titre des services autres que la certification des comptes 0 K€

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes est proratisé en fonction du pourcentage d'intérêt pour les sociétés consolidées par intégration proportionnelle.

6.4. Rémunération des dirigeants

Cette information n'est pas fournie car elle conduirait à identifier la situation individuelle des dirigeants.

6.5. Impact affectation du prix d'acquisition sur le résultat consolidé

K€	Valeurs Nettes N	Dont PPA	Hors PPA
Produits d'exploitation	302 672	-38 445	341 117
Chiffre d'affaires	344 692		344 692
Autres produits d'exploitation	-42 020	-38 445	-3 575
Charges d'exploitation	308 894		308 894
Achats consommés	275 316		275 316
Charges de personnel	13 929		13 929
Autres charges d'exploitation	16 754		16 754
Impôts, taxes et versements assimilés	686		686
Dotations aux amortissements	2 209		2 209
RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION	-6 222	-38 445	32 223
Dotation aux amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition			
RESULTAT D'EXPLOITATION APRES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS DES ECARTS D'ACQUISITION	-6 222	-38 445	32 223
Charges et produits financiers	-11 751		-11 751
Charges et produits exceptionnels	-15		-15
Impôts sur les résultats	-4 651	-9 880	5 229
RESULTAT NET DES ENTITES INTEGREES	-13 336	-28 565	15 229
Quote-part dans les résultats des entités mises en équivalence	-185	-145	-39
RESULTAT DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-13 520	-28 710	15 189
Intérêts minoritaires	1 348	-595	1 943
RESULTAT NET	-14 869	-28 115	13 247